



Excelente exposición a activos hoteleros emblemáticos







Disclaimer

El presente documento ha sido preparado por MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI SA ("MILLENIUM" o la "Sociedad"), exclusivamente para su uso en las presentaciones de la Compañía correspondientes a los resultados de primer semestre de 2019.

MILLENIUM no autoriza su divulgación, publicación ni utilización por ninguna otra persona física o jurídica con una finalidad distinta a la arriba expresada salvo con el consentimiento previo, expreso y por escrito de MILLENIUM ni, en consecuencia, asume ninguna responsabilidad por el contenido del documento si este es utilizado con una finalidad distinta a la expresada anteriormente sin contar con la autorización de la Sociedad.

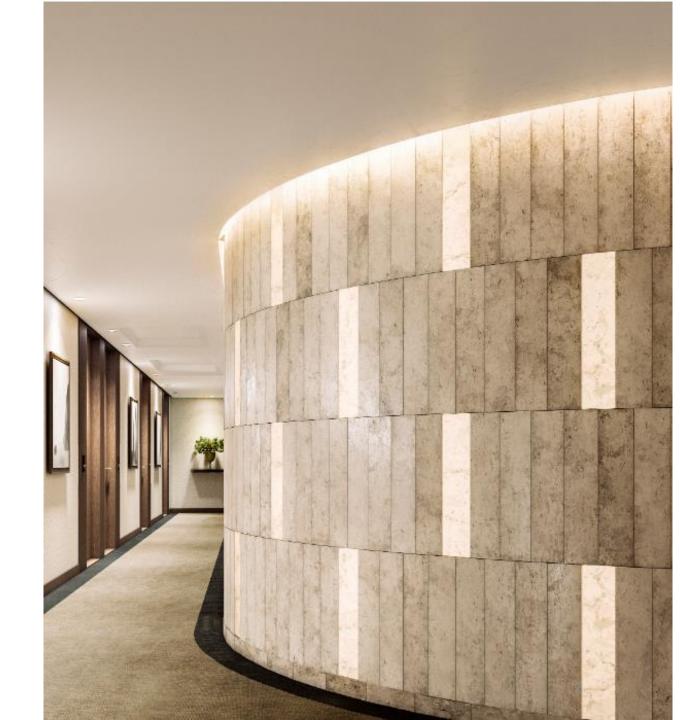
Se advierte que la información contenida en el presente documento no ha sido auditada por los auditores de la Sociedad y ha sido resumida y es estrictamente confidencial.

La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, salvo cuando se indica expresamente otra fuente, han sido elaboradas por la Sociedad.

El presente documento contiene previsiones o estimaciones relativas a la evolución de negocio y resultados de la Compañía en el futuro. Estas previsiones responden a la opinión y expectativas actuales de MILLENIUM .

Dichas previsiones por su propia naturaleza son inciertas, están afectadas por riesgos. Estos riesgos podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de dichas previsiones o estimaciones.

Este documento no constituye una oferta de venta o suscripción ni una invitación a suscribir o adquirir acciones de MILLENIUM ni valor diferente alguno en España ni en ninguna otra jurisdicción







Índice

- ☐ Principales Hitos Corporativos
- ☐ Resultados 1S2019
- ☐ Evolución de la Cartera y Pipeline
- ☐ Evolución en Bolsa y Estructura de capital
- ☐ Detalle de Activos en Cartera
- ☐ Entorno de mercado
- ☐ Conclusiones



Principales hitos corporativos

El primer semestre ha supuesto un impulso extraordinario a nuestra estrategia, posicionado a Millenium como una atractiva palanca de creación de valor.

Exitosa ampliación hasta los €250 M de capital social, en un contexto de mercado con alta volatilidad, lo que demuestra el atractivo de la estrategia

- Ampliaciones de capital por valor total de €191M ejecutadas exitosamente durante el primer semestre, lo que sitúa el capital social de la compañía en €250M
- Lideres en el mercado español de SOCIMIS en captación de fondos vía ampliación de capital en los últimos 24 meses
- Gran base de accionariado estable y con vocación de permanencia
- La presencia del equipo directivo en el capital del grupo es una muestra más de su implicación y compromiso.

Liquidez superior a €185 M, que permitirá elevar la cartera hasta €500 M.

Operaciones en avanzado proceso de negociación en activos de alta calidad y con elevado potencial de revalorización.

- Los resultados obtenidos en el primer semestre auguran mejorar las previsiones del 2019
- Estreno en el MAB con un +4% de revalorización.

- El valor GAV⁽¹⁾ de la cartera aumentó un 5,1% en 1S19 hasta €117,3M.
- En 1S19 se han incorporado al perímetro el Hotel Gran Vía de Bilbao y en Sevilla, el edificio de la calle Rioja 26 que ha
 posibilitado ampliar de 62 a 89 las habitaciones del hotel Plaza Magdalena y el hotel Plaza San Francisco compuesto por
 2 edificios anexos.
- Contratos suscritos con operadores hoteleros de primer nivel, con un mínimo garantizado que aporta seguridad con rentabilidades atractivas e importante participación de beneficios mediante rentas variables con gran potencial.
- Pipeline atractivo por valor GAV de €900M: zonas prime, hoteles de 4 y 5 estrellas en reconversión y en rentabilidad
- Millenium cierra el semestre con un resultado de 416.894 € y un EBITDA de 1,3 millones de euros, lo que permite pensar que Millenium cumplirá las previsiones y el guidance aportado con motivo de la incorporación en el MAB.
- Los costes de personal se ajustan al objetivo de la compañía de mantenerlos por debajo del 1% del NAV.
- Excelente acogida por parte de los mercados desde su estreno en el MAB el pasado 4 de Julio. El valor bursátil de la compañía se incrementa en 10M€ en tres meses de cotización.
- La acción se ha mantenido por encima del precio de la oferta en todo momento.
- Millenium ha registrado un comportamiento superior en Bolsa (+4%) al del Índice General de la Bolsa de Madrid (-2,3%), así como a la media del sector inmobiliario (+2,6%) desde su incorporación al MAB hasta cierre de septiembre 2019.



Millenium es la SOCIMI de referencia del mercado español cuando se habla de activos hoteleros de calidad y elevado potencial



Resultados 1S2019

En la buena dirección para cumplir el guidance 2019

Pérdidas y Ganancias Consolidadas

Ingresos Netos	2.007.449
EBITDA	1.325.099
Resultado neto	416.894

- Resultados en línea con los esperado, lo que permite cumplir con el guidance reportado con motivo de la salida al MAB (2019E-Ingresos netos €3,8M, EBITDA €2,1M y Resultado Neto €0,15M)
- La cifra de ingresos incluye únicamente las rentas procedentes del los hoteles Vía Castellana y Lucentum, ya que el resto de activos está en proceso de reconversión.
- EBITDA de 1,33 millones de euros, por encima de las estimaciones del Grupo
- Los gastos de personal se han situado por debajo del objetivo de la compañía del 1% del NAV en términos anualizados, cumpliendo así con el objetivo establecido en la Política de Gestión de Millenium.

Balance sólido y equilibrado, que nos servirá de palanca para seguir creciendo de acuerdo a la estrategia del grupo

alance Consolidado	
Total Inversiones Inmobiliarias	113.463.684
Deuda Bruta Entidades de Crédito	48.256.899
Caja	185.564.559
Caja Neta	136.088.792
LTV ⁽²⁾	41,1%
Tipo de interes medio	2,3%
Vencimiento medio de la deuda	7 años

• Los más de 185,5 millones de euros de liquidez otorgan a Millenium un potencial de valor de inversión incluyendo la cartera actual cercano a los 500 millones, manteniendo un nivel de endeudamiento por debajo del 50%, limite establecido en la estrategia del Grupo

NAV POR ACCIÓN⁽¹⁾ 5,11 €

⁽¹⁾ NAV por acción calculado como GAV-Deuda con entidades de crédito vinculada a los activos + Abono por anticipos de immuebles + Efectivo y Equivalentes

⁽²⁾ LTV calculado como deuda financiera bruta/valor de los activos a cierre de primer semestre 2019



Evolución valor de la Cartera NAV y GAV 1S2019

Única SOCIMI del mercado español con foco en Hoteles de 4 y 5*



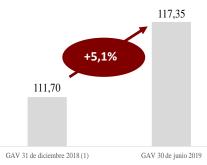
5 Hoteles

654 habitaciones

Exposición 100% España 45% de la cartera en valor GAV en reposición

42.445 M²

- GAV de la cartera de 117,36 millones de euros; +5,1% vs GAV⁽¹⁾ a 31/12/2018
- NAV (2) de 255,68 millones de euros vs 250 de capital
- Liquidez 185,6 millones de euros



La cartera de cierre de 1S19 estará operativa en su totalidad en 1T21

		2019			2020				2021				
	Categoria	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Via Castellana	4*	X	X	X	х	X	X	X	X	X	X	X	X
Hotel Lucemtum	4*	X	X	Х	Х	X	Х	Х	Х	X	Х	Х	X
Plaza Magdalena	5*							х	Х	X	Х	х	X
Gran Via de Bilbao	5*									X	Х	Х	Х
Plaza San Francisco	5*								х	X	х	х	Х

X: En operación

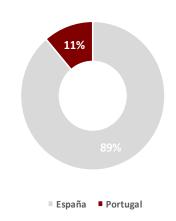
Pipeline de alta calidad pendiente de ejecutar

900 millones de euros en activos de alta calidad

De la que el 28% es "off the market"

100% en España y Portugal en principales ciudades turísticas





Pipeline con rentabilidad sobre coste de adquisición en cartera estabilizada estimada > 6,5% $^{(3)}$

Pipeline TIR estimada en cartera estabilizada > 9%, en línea con el objetivo del grupo

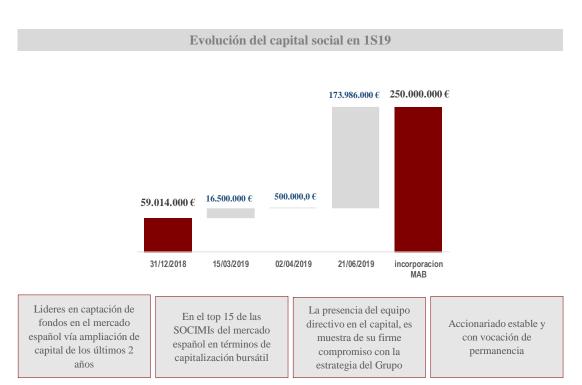
Rentabilidad sobre coste de adquisición estimada en cartera estabilizada > 6,5%

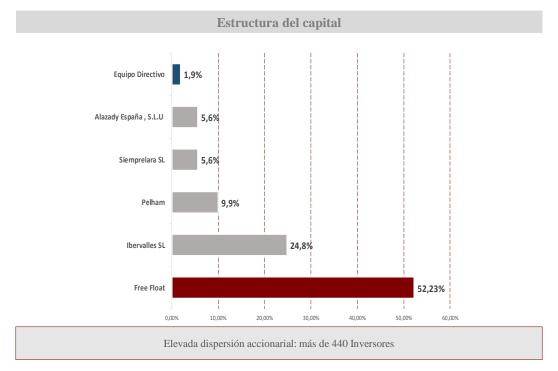
(1)Fuente CBRE a 31 de diciembre de 2018, excepto hotel Plaza Magdalena que tras la adquisición del 2º edificio se procedió a actualizar la valoración en marzo 2019 y Hotel Plaza San Francisco que se valoro en abril 2019

(2) Incluye caja a cierre de semestre pendiente de ejecutar.



Millenium ha ejecutado con éxito una ampliación de capital hasta alcanzar 250 millones de euros que le permitirá implementar la primera fase de su estrategia de inversión.







117,35 $GAV^{(1)}$

42.445

M2

Cartera de activos diversificada y de alta calidad con elevado potencial de valor

En operación



Hotel Vía Castellana



Hotel Lucentum



- Localización: Madrid
- Categoría: 4*
- Número de habitaciones: 228
- Tipología del hotel: Negocios
- Operador: Hotusa
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Incorporado al perímetro en 2018.

- Localización: Alicante
- Categoría: 4*
- Número de habitaciones: 169
- Tipología del hotel: Bleisure
- Operador: Hotusa
- Tipo de contrato: Renta fija
- Incorporado al perímetro en 2018.

GAV: €25,3M

En reconversión



Hotel Plaza Magdalena

- Apertura estimada 2T 2020
- Localización: Sevilla
- Categoría: 5*
- Número de habitaciones: 89
- Tipología del hotel: Lujo
- Operador: Radisson Collection
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Edificio principal incorporado al perímetro en 2018 y anexo en 1S2019.

GAV: €22,8M



Hotel Gran Vía Bilbao

- Apertura estimada 1T2021
- Localización: Bilbao
- Categoría: 5*
- Número de habitaciones: 137
- Tipología del hotel: Lujo
- Operador: Radisson Collection
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Incorporado al perímetro en 1S2019.

GAV: €24,4M



Plaza de San Francisco

- Apertura estimada 4T2020
- Localización: Sevilla
- Categoría: 5*
- Número de habitaciones: 31
- Tipología del hotel: Lujo boutique
- Operador: Alma Hoteles
- Tipo de contrato: Renta variable con renta mínima garantizada
- Incorporado al perímetro en 2019. Consta de dos edificios

GAV: €6,1M

GAV: €38,7M

(1) Fuente: CBRE



1 Vía Castellana (Madrid): Activo de calidad en el centro del área de negocios en Madrid

Datos clave Hotel Urbano 228 Habitaciones M² GAV € 0 M En rentabilidad 4* Negocios



9



Dirección: Paseo de la Castellana, 220, 28046 Madrid





9

Situado en el Paseo de la Castellana, en una privilegiada ubicación dentro del área de oficinas más importante, junto a las famosas Torres Kio y las Cuatro Torres Business Área (CTBA), en la zona financiera en expansión, próximo al Palacio de Congresos y al Estadio Santiago Bernabéu

Adquirido a un precio atractivo y sin necesidad de inversión en renovación a medio plazo

Su estratégica ubicación garantiza su valor subyacente y su gran potencial de reconversión a otros usos inmobiliarios





1 Vía Castellana (Madrid): Activo de calidad en el centro del área de negocios en Madrid















2 Hotel Lucentum (Alicante): Hotel de 4 estrellas en el centro urbano de Alicante y a 800 metros del paseo marítimo

Datos clave

Hotel Urbano

169 Habitaciones

M² 9.790 GAV € 25,3 M CAPEX pendiente € 0 M

En rentabilidad

4* Bleisure











Alicante se ha consolidado como uno de los destinos urbanos más estables y sólidos para el turismo, con una óptima combinación en turismo vacacional y de negocio. Además, es una de las ciudades con mejores comunicaciones (aeropuerto internacional, AVE, autopistas, etc.)

Ubicación excelente tanto para turismo de negocios como de ocio

Excelente evolución gracias al crecimiento y consolidación d Alicante como una de las ciudades referencia en *bleisure*

11



Hotel Lucentum (Alicante): Hotel de 4 estrellas en el centro urbano de Alicante y a 800 metros del paseo marítimo













12



3 Vía Magdalena (Sevilla): Reconversión en un hotel de lujo de dos activos colindantes en ubicación excepcional en el centro histórico de Sevilla

Datos clave

Hotel Urbano

89 Habitaciones

6.738 M²

GAV €22,8 M

En reconversión

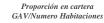
5* Lujo moderno















Sevilla se ha consolidado como uno de los polos turísticos mas importantes de España y se estima que la cifra de turistas de calidad continúe en aumento

Este proyecto es un ejemplo claro del modelo de inversión y desarrollo de Millenium Hotels: Adquisición de (i) dos activo colindantes que no estaban en el mercado, (ii) en excelent ubicación, (iii) en destino turístico de primer nivel, (iv) reconversión de gran valor añadido a un proyecto de lujo con (v) marci internacional de prestigio



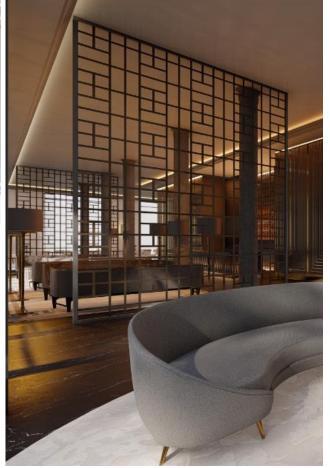
3 Vía Magdalena (Sevilla): Reconversión en un hotel de lujo de dos activos colindantes en ubicación excepcional en el centro histórico de Sevilla













Gran Vía de Bilbao (Bilbao): Reconversión en un hotel de lujo en la artería principal de Bilbao

Datos clave

Hotel Urbano

137 Habitaciones

11.325 M²

GAV €24,4 M

En reconversión

5* Lujo moderno











Proporción en cartera GAV/Numero Habitaciones





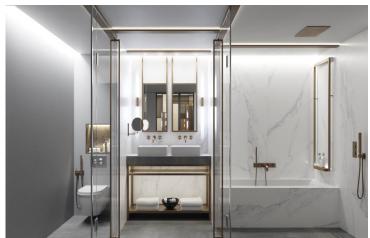
Bilbao es uno de los destinos de mayor crecimiento turístico en el segmento de calidad de carácter cultural, gastronómico y enológico

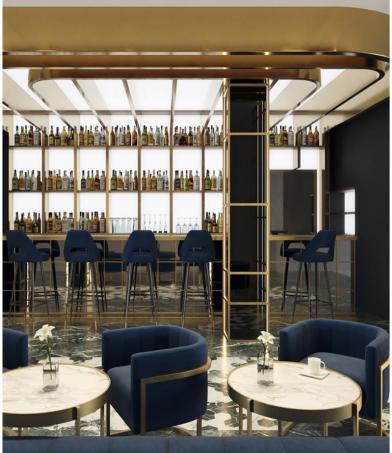
Adquisición y reconversión de un edificio singular y emblemático de la década de los 50, en manzana cerrada con tres fachadas a las calles Gran Vía Don Diego López Haro, Pedro Berasategui y Ledesma



Gran Vía de Bilbao (Bilbao): Reconversión en un hotel de lujo en la artería principal de Bilbao











6 Plaza de San Francisco (Sevilla):Hotel boutique en inmejorable ubicación, frente al ayuntamiento, que consta de dos palacetes unidos

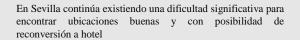
Thata are carried to contain a contain a contain and a contain and a contain are contained and are parabolic annual.

 Datos clave
 Hotel Urbano
 31 Habitaciones
 2.595 M²
 GAV €6,1 M
 En reconversión
 5* Boutique









El proyecto hotelero de Plaza de San Francisco supone la adquisición de dos edificios contiguos de oficinas y su reconversión a un hotel boutique de lujo.







El entorno de mercado continua siendo favorable, lo que nos permite detectar oportunidades alineadas con la estrategia del Grupo en términos de ubicación, calidad y rentabilidad

España seguirá creciendo por encima de la media de la Unión Europea y se consolida como el segundo país del mundo por número de turistas y gasto total en turismo.

4

A pesar de estos buenos datos, el numero de establecimientos hoteleros en 2018 permaneció en los mismo niveles que en 2008 y solo un 2% tenían categoría 5*.







- Los ingresos por habitación disponible (RevPAR) continúan con la tendencia positiva de los últimos años y han aumentado un 3,0% frente al primer semestre de 2018,
- La tasa de ocupación aumenta en un 1.3%, alcanzando 65.3% en el primer semestre de 2019.
- Durante los ocho primeros meses de 2019, las pernoctaciones hoteleras aumentan un 1,5% respecto al mismo periodo del año anterior.

El turismo urbano, en el que se centra la estrategia de Millenium continúa creciendo a ritmos superiores al tradicional de playa





Lo que ha producido un aumento a niveles records de la inversión hotelera en España en 2018









Resumen y Conclusiones

- □ El éxito de la ampliación de capital demuestra la confianza de los inversiones en la estrategia de Millenium y en la capacidad de ejecución de la misma por parte del equipo directivo: capital social de 250 millones (+4,3x el de cierre de 2018)
- Tras el estreno en el MAB, la positiva evolución del precio de la acción supone también el refrendo a nuestro modelo de negocio por parte de los mercados (+4% (1) vs precio de la oferta).
- Los activos adquiridos han visto incrementado su valor GAV en un 5,1% desde cierre de 2018.
- Los resultados de primer semestre están en línea con las previsiones de la compañía, por lo que esperamos cumplir el guidance reportado con motivo de la salida al MAB.
- El contexto de mercado continúa siendo favorable: capacidad de detección de oportunidades, aumento del turismo de calidad y elevada demanda por parte de operadores hoteleros de lujo por implantarse en España.
- Se espera que el capital procedente de la ampliación este invertido en los próximos meses.

La fortaleza del sector inmobiliario prime en España, junto con el aumento sostenido del turismo de calidad, nos hace ser optimistas con la consecución de nuestros objetivos en el medio plazo

⁽¹⁾ Calculado desde 4 de julio a 30 de septiembre de 2019

⁽²⁾ Fuente CBRE a 31 de diciembre de 2018, excepto hotel Plaza Magdalena que tras la adquisición del 2º edificio se procedió a actualizar la valoración en marzo 2019 y Hotel Plaza San Francisco que se valoro en abril 2019



Hechos Relevantes del período

- ☐ 7 Junio 2019: Documento de Información de Incorporación al MAB (DIIM)
- 27 Junio 2019: Adenda al Documento de Información de Incorporación al MAB (DIIM)

Hechos Relevantes posteriores al cierre del periodo

- 4 Julio 2019: Convocatoria Junta General Extraordinaria
- 23 Julio 2019: Gastos relativos al proceso de incorporación al MAB
- 24 Julio 2019: Publicación de los Acuerdos alcanzados en la Junta General Extraordinaria







Anexo

- ☐ Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Balance Consolidado primer semestre 2019
- □ Estrategia
- ☐ Equipo directivo
- ☐ Consejo de Administración



Resultados 1S2019

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	30/06/2019
Total Ingresos	3.932.009
Importe neto de la cifra de negocio (1)	2.007.449
Trabajos realizados por la empresa para su activo	1.924.711
Otros ingresos	-151
Total gastos	-2.606.910
Gastos de personal	-336.807
Otros gastos de explotación	-2.270.103
EBITDA	1.325.099
Margen EBITDA	34%
Amortizaciones	-413.021
Deterioros	
EBIT	912.078
Margen EBIT	
Resultado financiero	-509.519
BAI	402.559
Impuesto sobre beneficio	14.335
RESULTADO NETO	416.894
En auras	

En euros

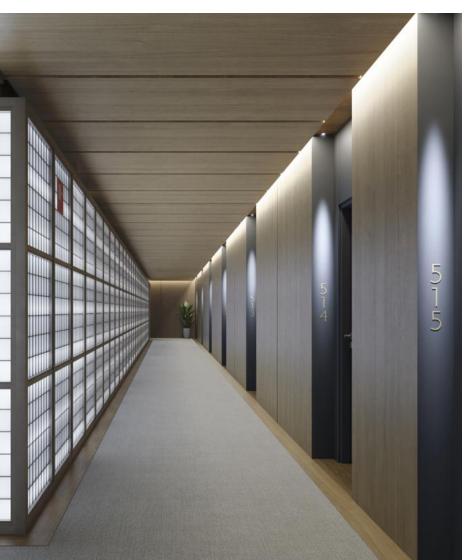
BALANCE CONSOLIDADO	31/12/2018	30/06/2019
Activo no corriente	73.097.873	113.680.573
Inversiones Inmobiliarias	72.926.667	113.463.684
Inversiones Financieras LP	3.426	3.426
Activos por Impuesto diferido	167.780	208.157
Inmovilizado material		5.306
Activo Corriente	22.724.752	189.302.286
Existencias	34.896	66.515
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	874.639	1.570.879
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	454.519	556.796
Créditos con las Administraciones Públicas	420.120	1.014.083
Inversiones financieras a corto plazo	144.767	793.591
Periodificaciones a corto plazo	1.175.040	1.306.742
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.495.410	185.564.559
FOTAL ACTIVO	95.822.625	302.982.859
Patrimonio Neto	58.151.830	243.226.992
Pasivo no corriente	35.234.019	50.620.932
Deudas con entidades de crédito LP	31.046.255	46.285.996
Otras deudas a LP	684.363	845.870
Pasivo por impuesto diferido	3.503.401	3.489.066
Pasivo Corriente	2.436.776	9.134.935
Provisiones CP	53.034	53.034
Deudas con entidades de credito CP	1.936.248	1.970.903
Otras deudas a CP	104.700	372.998
Acreedores Comerciales y otras cuentas a cobrar	342.794	6.738.000
TOTAL PASIVO	95.822.625	302.982.859

En euros

22

⁽¹⁾ Únicamente incluye las rentas de los Hoteles Vía Castellana y Lucentum, ya que el resto de los activos del perímetro se encuentran en proceso de reconversión

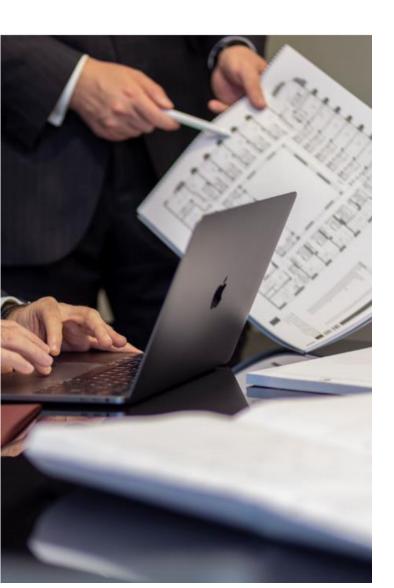




Estrategia

Sector	Activos inmobiliarios prime con potencial de valor, ya sean hoteles existentes o con potencial uso hotelero
Cartera Objetivo	 Principales ciudades españolas (Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Málaga, Bilbao) Polos turísticos que combinan el turismo vacacional y "bleisure" (Marbella, Alicante, Mallorca) Ubicaciones turísticas vacacionales consolidadas (Baleares, Costa del Sol, Costa de la Luz) Portugal: Lisboa, Oporto y Algarve
Categoría	Hoteles de 4 estrellas superior y 5 estrellas, hoteles boutique y apartamentos turísticos de lujo
Valor añadido	 Hoteles con potencial de mejora a nivel operativo y susceptibles de transformación Propiedades de alta calidad con potencial de reposicionamiento en uso hotelero Selectivamente promoción inmobiliaria en zonas consolidadas con potencial de rentabilidad atractiva.
Rentabilidad objetivo	 Riesgo limitado: Activos de calidad, rentas variables con mínimo garantizado y apalancamiento <50% Retorno basado en incrementos de NAV y dividendos. TIR estimada > 9%.





Equipo Directivo













- Salarios: hasta un 1% del NAV de la compañía
- Amplia experiencia de más de 20 años de media en el sector inmobiliario español, especialmente en reconversión de activos icónicos para su venta o puesta en rentabilidad
- Dedicación exclusiva.
- · Plan de incentivos alineado con los intereses de los accionista y sujeto a la consecución de objetivos.



Consejo de Administración









Datos de contacto

María Pardo

Directora de Relación con Inversores y Comunicación

Email: mariapardo@mhre.es
Paseo de la Castellana 102

280146 Madrid

Teléfono: 91 185 17 10