



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MILLENIUM HOSPITALITY REAL ESTATE, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA FORMULADA POR EL COMITÉ EJECUTIVO INMOBILIARIO DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LA VENTA DE LAS SOCIEDADES QUE CONFORMAN EL PROYECTO FAIRMONT LA HACIENDA EN ALCAIDESA (CÁDIZ) Y CON LA PROPUESTA FORMULADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON EL REPARTO DE DIVIDENDO EXTRAORDINARIO, QUE SE SOMETERÁN A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 16 y 17 DE JULIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, BAJO EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe (el “Informe”) se formula por el Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en relación con la propuesta de acuerdos a someter a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas convocada para su celebración en *Paseo de la Habana, 74, 28006, Madrid* el día 16 de julio de 2025, a las 10:30 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, el día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, relativo a: (i) la propuesta formulada por el Comité Ejecutivo Inmobiliario de la Sociedad (el “CEI”) y revisada por la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad (la “CAC”) en relación con la venta y transmisión de las sociedades que conforman el proyecto Fairmont La Hacienda en Alcaidesa (Cádiz); y (ii) la propuesta formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con el reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión, sujeto a la efectiva venta y transmisión de las sociedades que conforman el proyecto Fairmont La Hacienda en Alcaidesa (Cádiz).

El Informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el apartado (i) del artículo 4.3 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que establece que será competencia exclusiva del Consejo de Administración de la Sociedad y, por lo tanto, no podrá ser objeto de delegación, la facultad de acometer una inversión o desinversión inmobiliaria cuyo coste total represente un porcentaje superior al 20% de los fondos propios de la Sociedad en un solo activo una vez que se finalice el periodo de inversión inicial y la cartera este estabilizada.

En este sentido, el Informe se emite a los efectos de: (i) analizar la propuesta formulada por el CEI y revisada por el CAC en relación con la venta de las sociedades que conforman el proyecto Fairmont La Hacienda en Alcaidesa (Cádiz) y con el objetivo de, en su caso y si el Consejo de Administración lo considera oportuno, elevar dicha propuesta a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas para su debate y, en su caso, aprobación; y (ii) proponer el reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión, sujeto a la efectiva venta y transmisión de las sociedades que conforman el proyecto Fairmont La Hacienda en Alcaidesa (Cádiz), y elevar dicha propuesta a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas para su debate y, en su caso, aprobación.

2. ANTECEDENTES

En su reunión de 13 de junio de 2025, el CEI ha propuesto al Consejo de Administración de la Sociedad que autorice la formalización de un contrato de compraventa (el “**Contrato de Compraventa**”) que tiene por objeto la venta y transmisión del 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U., y el 100% de las participaciones sociales de MHRE San Roque, S.L.U., ambas sociedades filiales íntegramente participadas de la Sociedad, y propietarias del complejo hotelero que comprende el hotel Fairmont La Hacienda, una parcela para uso deportivo y los campos de golf denominados “La Hacienda Links Golf Resort” (resort de golf anteriormente dividido en dos campos denominados “Alcaidesa Links” y “Alcaidesa Heathland”) (el “**Complejo Hotelero Alcaidesa**”) por un precio de 175.000.000 de euros, en los términos y condiciones que se describen a continuación, y cuya consumación quedaría sujeta a las siguientes condiciones (la “**Operación**” y las “**Condiciones Suspensivas**”, respectivamente):

(A) Aprobación societaria del vendedor: Se requiere que la Junta general de accionistas de la Sociedad apruebe la transmisión de las sociedades objeto de la operación, de conformidad con el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital (“**Condición A**”).

(B) Firma de certificados de liquidación de contratos de obra: El Vendedor y los contratistas y proveedores relevantes deberán haber firmado certificados de liquidación relacionados con los contratos de construcción, por un importe mínimo conjunto de 125.000.000 € (“**Condición B**”).

(C) Inscripción de la ampliación de capital de Alcaidesa Holding: Deberá haberse inscrito en el Registro Mercantil la ampliación de capital ya otorgada por MHRE por importe de 2.175.011,40 €, como parte del proceso de carve-out (“**Condición C**”).

(D) Ausencia de efectos adversos materiales: No debe haberse producido ningún cambio adverso material (*Material Adverse Effect*) desde la firma del contrato hasta el cierre (“**Condición D**”).

Fecha límite (*Long-Stop Date*)

La Fecha Límite para el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas se establece contractualmente a las 23:59 horas (CET) del 17 de julio de 2025. Las consecuencias previstas en caso de que las condiciones no se cumplan en dicho plazo son las siguientes:

- Si la Condición A no se cumple a tiempo (y no es válidamente renunciada):
 - El contrato se resuelve automáticamente.
 - La Sociedad deberá indemnizar a las Compradoras con un importe de 5.000.000 €, en concepto de compensación por los gastos y perjuicios incurridos, mediante la liberación íntegra del importe en garantía (escrow) previamente constituido.
- Si no se cumplen las Condiciones B, C o D (y no son renunciadas por el Comprador):
 - El contrato se resuelve automáticamente.
 - No se devengan penalizaciones entre las partes.
 - El importe en garantía se restituye a cada parte.

En este sentido, en relación con la Operación, el CEI de la Sociedad ha emitido una opinión favorable en su

reunión del 13 de junio de 2025. Asimismo, la CAC ha emitido una opinión favorable el día 13 de junio de 2025 confirmando que por parte del CEI ha recibido: (i) una exposición detallada de los términos y condiciones económicos, financieros, jurídicos y de mercado de la Operación; y (ii) un análisis que refleja una evaluación de los aspectos clave de la Operación, garantizando la transparencia y el cumplimiento de los principios de buen gobierno corporativo exigidos para la adecuada toma de decisiones por el Consejo de Administración de la Sociedad.

En particular, los activos que componen el Complejo Hotelero Alcaidesa son propiedad de MHRE Alcaidesa Holding, S.A.U., y MHRE San Roque, S.L.U., dos sociedades filiales que están íntegramente participadas por MHRE, en la manera que se describe a continuación:

- (i) Alcaidesa Holding, S.A.U., es propietaria de los campos de golf denominados “La Hacienda Links Golf Resort” (resort de golf anteriormente dividido en dos campos denominados “Alcaidesa Links” y “Alcaidesa Heathland”) y de una casa club, todo ello localizado entre los municipios de San Roque y La Línea de la Concepción en Cádiz.
- (ii) MHRE San Roque, S.L.U., es titular del denominado Hotel Fairmont La Hacienda, que está compuesto por el edificio principal del hotel, cuarenta y siete (47) villas e instalaciones tales como un spa y zona “wellbeing” con espacio de yoga y gimnasio. Todo ello también localizado entre los municipios de San Roque y La Línea de la Concepción en Cádiz.

La Operación no incluye la venta y transmisión de: (i) la parcela R1H1, que cuenta con uso residencial y hotelero, con una superficie de 50.009 m² y valorada en 13.452.000 euros a 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con el último informe de valoración emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., (ii) los terrenos de menor entidad cuyo valor estimado es de 537.019 euros de acuerdo con las últimas tasaciones ECO realizadas por la Sociedad, y (iii) los terrenos deportivos, cuyo valor según experto independiente se estima en 923.367 euros. Estos activos serán objeto de un “carve out” previo a la elevación a público de la Operación (el “**Carve-Out**”).

El acuerdo incluye un derecho de adquisición preferente a favor de la Sociedad en caso de que bajo determinadas circunstancias los compradores decidieran transmitir directamente o indirectamente los campos de Golf. El mencionado derecho permanecerá en vigor dependiendo de determinadas circunstancias por un periodo que no excederá los 7 años

Está previsto que la Sociedad firme el Contrato de Compraventa para la venta y transmisión de la totalidad de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U. y de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad MHRE San Roque, S.L.U. a las sociedades gestionadas por ASG Iberia Advisors, S.L.: (i) Flame Hotel and Golf Holding, S.L.; y (ii) Flame Hotel and Golf Equity Co, S.L. (los “**Compradores**”). Se hace constar que los activos que incluyen dichas sociedades excluyendo los activos objeto de Carve-Out a fecha de cierre de la Operación, cuentan con un valor de mercado estimado de 169.188.875 euros, resultante de la suma de 153.904.000 euros correspondiente al valor del último informe de valoración emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., de fecha de 31 de diciembre de 2024, y de 15.284.875 euros que se corresponden con el CAPEX, y ajustes estimados del cierre del Operación.

La Operación planteada tendrá un impacto positivo las cuentas individuales de MHRE que asciende a 6.730.175 euros. En la fecha del presente Informe, no se dispone de información definitiva sobre el impacto de la Operación propuesta en las cuentas consolidadas del grupo al que pertenece la Sociedad. No obstante, la Sociedad, en cumplimiento de su compromiso con la transparencia y las obligaciones de información al mercado, está llevando a cabo las evaluaciones financieras necesarias para determinar dicha incidencia

con la mayor precisión posible. Una vez obtenida esta información, el impacto será comunicado al mercado mediante la publicación de una comunicación de otra información relevante, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.

Se estima que la Operación se cierre dentro de los 10 días tras la aprobación de la misma en la Junta General de Accionistas de la Sociedad (fijándose como fecha límite el 31 de julio de 2025)

3. JUSTIFICACIÓN

3.1. Análisis y aprobación de la Operación

Asimismo, el CEI de la Sociedad, en relación con la información facilitada al Consejo de Administración, en relación con la Operación, ha subrayado tres (3) consideraciones esenciales que este Consejo de Administración, tras su análisis y deliberación, comparte e incorpora al presente Informe que justifica su propuesta a la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Estas consideraciones han sido asimismo revisadas y confirmadas por la CAC con base en la información que esta ha recibido por parte de la dirección financiera de la Sociedad.

Primero, se ha puesto de relieve la continuidad del crecimiento de la Sociedad tras la enajenación de estos activos. El CEI ha señalado, y así lo comparte la CAC en base a la información recibida, que la desinversión obedece a una gestión activa del portfolio que optimiza las oportunidades de mercado sin afectar a la estrategia de expansión. Así, la vocación inversora de la Sociedad permanece conforme a lo dispuesto en sus Estatutos Sociales (en particular, en su artículo 2) y en el régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, salvaguardando su propósito primordial de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. De hecho, de conformidad con lo indicado por el CEI, actualmente la Sociedad está analizando inversiones por un valor superior a los 500 millones de euros.

La Operación se formalizará mediante la formalización del Contrato de Compraventa que deberá ser suscrito por las partes y el otorgamiento de la correspondiente escritura de transmisión una vez cumplidas las Condiciones Suspensivas.

Segundo, el CEI considera, y así lo refrenda la CAC, que la ejecución de la Operación se alinea completamente con el interés social de la Sociedad y de sus accionistas, en tanto se trata de una estrategia de gestión activa de la cartera inmobiliaria, de optimización de recursos y de aprovechamiento de las condiciones de mercado para generar liquidez.

Tercero, el CEI ha informado, y así lo ha verificado la CAC con base en la información que esta ha recibido por parte de la dirección financiera de la Sociedad, que el precio pagado supone:

- (i) Un efecto positivo en las cuentas individuales de la Sociedad de 6.730,175 euros, resultante de la diferencia favorable entre el valor contable de las acciones de Alcaidesa Holding, S.A.U. y las participaciones sociales de MHRE San Roque, S.L.U. en el balance de la Sociedad una vez excluidos los activos objeto de Carve-Out y aplicados los ajustes estimados de cierre de la Operación, esto es, 163.437.566 y el Precio acordado para la Operación de 170.167.741 euros.

En la fecha del presente Informe, no se dispone de información definitiva sobre el impacto de la Operación propuesta en las cuentas anuales consolidadas del grupo al que pertenece la Sociedad. No obstante, la Sociedad, en cumplimiento de su compromiso con la transparencia y las obligaciones de información al mercado, está llevando a cabo las evaluaciones financieras necesarias para

determinar dicha incidencia con la mayor precisión posible. Una vez obtenida esta información, el impacto será comunicado al mercado con motivo de la publicación de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2025, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.

- (ii) Una pérdida acumulada final por importe de 20.295.795 euros resultado de tener en cuenta los deterioros históricos acumulados por importe de 41.014.991 euros, el impacto positivo de la salida de los activos sujetos al Carve-Out por importe de 13.989.019 euros y el efecto positivo en las cuentas individuales de la Sociedad de 6.730.175 euros.
- (iii) Una diferencia positiva de 5.811.125 euros entre el valor estimado de mercado del activo, que asciende a 169.188.875 euros y el precio propuesto que asciende 175.000.000 euros.

Asimismo, el CEI ha informado tanto a la CAC como al Consejo de Administración de la Sociedad que los costes de la operación se estiman en 2,1 millones de euros y que los compromisos de indemnidad estimados ascienden a 14,75⁽¹⁾ millones de euros.

Por último, el CEI ha descrito, y así lo refrenda la CAC, que el procedimiento previo a la Operación ha sido un proceso competitivo, señalando que se pidieron tres (3) propuestas para el asesor y se eligió a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. Adicionalmente, se mostró el activo a cerca de 60 inversores, y de entre las ofertas recibidas, por ser la mejor de ellas, se eligió a los Compradores. Dicho proceso de evaluación y selección, indica el CEI, responde a la búsqueda de la mejor opción para la Sociedad desde el punto de vista económico y estratégico.

Tras analizar la información facilitada por el CEI y confirmada por la CAC, este Consejo de Administración avala la recomendación de formalizar el Contrato de Compraventa y, siempre y cuando se cumpla la Condición Suspensiva (esto es, la aprobación de la Operación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad), formalizar la Operación conforme a su clausulado y a la normativa aplicable. En consecuencia, se eleva esta propuesta a la Junta General de Accionistas para su aprobación, con la observación de que el perfeccionamiento de la Operación redundará en beneficio de la Sociedad sin mermar su estrategia de expansión y consolidación en el mercado del lujo y ultra lujo.

Por lo tanto, el Consejo de Administración, sobre la base de la propuesta del CEI, así como opinión favorable de la CAC, considera que resulta procedente aprobar la propuesta de Operación, en los términos y condiciones establecidos, y elevarla a la Junta General de Accionistas para su aprobación, de conformidad con el apartado (i) del artículo 4.3 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, dejando constancia de que el Consejo de Administración estima que la Operación redunda en el interés de la Sociedad y de sus accionistas.

3.2. Propuesta de reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la formalización de la Operación generaría una plusvalía y habilitaría el reparto de un dividendo con cargo a la prima de emisión, proporcionando liquidez directa a los accionistas y reforzando su confianza en la estrategia de la Sociedad.

(1) Dicha cifra se puede ver incrementada si los costes de liquidación de proveedores supera la cifra estimada de 5.9 millones

La CAC ha informado al Consejo de Administración que tras analizar y establecer las bases del cálculo para la estimación de un potencial dividendo, ha concluido (de conformidad con la información recibida de la dirección financiera de la Sociedad) que, en caso de que este Consejo de Administración propusiera a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el abono de un dividendo extraordinario, condicionado a la consumación de la Operación, con cargo a la prima de emisión, el máximo importe del mismo no debería de exceder de 167.500.000 euros.

Por todo ello, el Consejo de Administración considera apropiado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión de la Sociedad por un importe total de 167.500.000, equivalente a 1,44 euros por acción. No obstante, lo anterior, dicho reparto estará condicionado a la efectiva venta y transmisión del 100% de las acciones de la sociedad Alcaidesa Holding, S.A.U., y el 100% de las participaciones sociales de MHRE San Roque, S.L.U., de modo que los fondos obtenidos de la Operación permitan financiar esta distribución sin comprometer la solvencia financiera de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, el importe final del dividendo con cargo a prima de emisión de la Sociedad será calculado en función del precio definitivo percibido por la Sociedad, deduciendo los gastos incurridos en la Operación, y será determinado por el *Consejero Delegado*.

4. CONCLUSIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Por lo tanto, el Consejo de Administración, tras valorar la propuesta recibida por el CEI y la opinión favorable de la CAC, considera adecuado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la aprobación de: (i) la propuesta formulada por el CEI y revisada por la CAC en relación con la Operación y, en particular, la venta de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U. y MHRE San Roque, S.L.U., que conforman el proyecto Fairmont La Hacienda en Alcaidesa (Cádiz); y (ii) el reparto de un dividendo con cargo a prima de emisión de la Sociedad por un importe total de 167.500.000, equivalente a 1,44 euros por acción, condicionado a la efectiva venta y transmisión del Complejo Hotelero Alcaidesa, de modo que los fondos obtenidos de la Operación permitan financiar esta distribución sin comprometer la solvencia financiera de la Sociedad y sujeto en todo caso a la confirmación del cálculo definitivo tras el cierre de la Operación.

5. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

El texto íntegro de la propuesta de acuerdos de aprobación de la Operación y, en particular, la venta de las sociedades Alcaidesa Holding, S.A.U., y MHRE San Roque, S.L.U., que conforman el proyecto Fairmont La Hacienda en Alcaidesa (Cádiz), y de aprobación del reparto de un dividendo con cargo a la prima de emisión, condicionado a la efectiva consumación de la Operación, que se someten a la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se puede consultar en el documento “[*Propuestas de Acuerdos a Someter a la Aprobación de la Junta General de accionistas*]”, a disposición de los accionistas de la Sociedad junto con este Informe y el resto de documentación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad.

En Madrid, a 13 de junio de 2025