



Millenium
Hospitality Real Estate

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Esquema retributivo del contrato de servicios suscrito entre
la Sociedad, Vouching, S.L. y D. Francisco de Borja Escalda Jiménez

11 de noviembre de 2024

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe del Consejo de Administración de Millenium Hospitality Real Estate, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) tiene como objeto informar a la Junta General del esquema retributivo previsto en el contrato de servicios de gestión y consultoría estratégica (el “**Contrato de Servicios**”) suscrito entre la Sociedad, Vouching, S.L. (“**Sancus**”) y D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, y de los fundamentos por los que lo considera conveniente para el interés social de la Sociedad.

2. ESQUEMA RETRIBUTIVO DEL CONTRATO DE SERVICIOS

El esquema retributivo se ha diseñado con el fin de promover una relación comercial duradera y estratégica entre Sancus y la Sociedad y garantizar el alineamiento de los intereses de Sancus y el de los accionistas de la Sociedad.

Conforme al esquema retributivo contemplado en el Contrato de Servicios Sancus tendrá derecho a percibir por la prestación de los servicios de gestión, dirección estratégica y asesoramiento: (i) una contraprestación fija anual y (ii) dos incentivos a largo plazo, cuya percepción queda condicionada a que se proporcione a todos los accionistas la posibilidad de beneficiarse del incremento del valor de la inversión derivado de la gestión.

El devengo de los incentivos está condicionado, en consecuencia, a que ocurran eventos de liquidez que permitan a todos los accionistas de la Sociedad la posibilidad de vender sus acciones y beneficiarse del incremento de valor generado por su gestión. La cuantía de la contraprestación fija también queda afectada por estos eventos de liquidez.

A tales efectos, se entenderá como “**Primer Evento de Liquidez**”:

- (i) la venta, por parte de los accionistas de la Sociedad, distintos de Sancus, de al menos el 50,000001% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, ya sea en un único Evento¹ o a través de una serie de Eventos realizados por un mismo comprador o por varios compradores en un período de 12 meses, siempre que, además, el comprador o los compradores realicen una oferta de compra a todos los accionistas de la Sociedad en las mismas condiciones; o
- (ii) la ejecución de uno o varios aumentos del capital social de la Sociedad en los que en total se emitan un número de acciones nuevas superior al de las acciones

¹ A estos efectos, “**Evento**” significa la venta o emisión de acciones representativas del capital social de la Sociedad. A efectos aclaratorios, no se considerarán Eventos las ventas de acciones de la Sociedad que se realicen por accionistas que no tengan una participación superior al 1% del capital social de la Sociedad y se realicen en mercado (no operaciones fuera de mercado), siempre y cuando no superen volúmenes que representen la media del volumen de negociación de acciones de la Sociedad en los últimos 3 meses

- existentes inmediatamente antes de dichos aumentos, seguido de una oferta de compra de acciones dirigida a todos los accionistas, a un precio por acción previamente aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad; o
- (iii) una combinación de ventas y ampliaciones de capital que lleven a un resultado equivalente a los dos supuestos anteriores; seguido de una oferta de compra de acciones dirigida a todos los accionistas, a un precio por acción previamente aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad si el último Evento es un aumento de capital o en las mismas condiciones si el último Evento es una venta; o
- (iv) la venta de la totalidad de los activos del Grupo MHRE y distribución del resultado entre los accionistas de MHRE.

El “**Segundo Evento de Liquidez**” se entenderá producido cuando, con posterioridad al Primer Evento de Liquidez, concurren de nuevo las circunstancias antes mencionadas, si bien será suficiente en ese caso la venta de un 30,000001% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

El esquema de retribución del Contrato de Servicios también contempla una política de gastos y el abono de cantidades como consecuencia de la resolución del contrato en determinadas circunstancias, como se explicará a continuación.

A. Contraprestación Fija

La Contraprestación Fija anual será de dos millones de euros (más IVA), actualizados anualmente por el IPC hasta que ocurra el Primer Evento de Liquidez.

Una vez ocurra el Primer Evento de Liquidez la Contraprestación Fija anual será la resultante de sumar los siguientes conceptos (actualizados anualmente por el IPC):

- (i) La Contraprestación Fija correspondiente a los 12 últimos meses anteriores a la fecha del Primer Evento de Liquidez *multiplicada por* el porcentaje de capital social no transmitido en el Primer Evento de Liquidez²;
- más*
- (ii) 1% del valor de activos neto (NAV)³ del Primer Evento de Liquidez *multiplicado por* el porcentaje de capital social transmitido en el Primer Evento de Liquidez⁴;

² Tomando como referencia el capital social antes del Primer Evento de Liquidez y excluyendo para el cálculo las acciones directa o indirectamente titularidad de Sancus.

³ Como valor de activos neto (NAV) del correspondiente Evento de Liquidez se entenderá:

(i) (a) la valoración dada al 100% del capital social en el Evento de Liquidez, o (b) la valoración dada al 100% del capital social en la oferta hecha a todos los accionistas si es en varios Eventos, o (c) el importe distribuido a los accionistas en caso de venta de la totalidad de los activos del Grupo de la Sociedad; menos

(ii) el sumatorio de los costes y gastos asumidos por la Sociedad en relación con el correspondiente Evento de Liquidez.

⁴ Tomando como referencia el capital social antes del Primer Evento de Liquidez y excluyendo para el cálculo las acciones directa o indirectamente titularidad

más

- (iii) 1% de la suma de cualquier aportación al capital social o a las reservas de la Sociedad realizada por sus accionistas (incluidos préstamos de accionistas), siempre que estas se acuerden y completen con posterioridad o en el momento en que se consume el Primer Evento de Liquidez;

menos

- (iv) 1% de la suma de cualquier distribución a los accionistas por reducción de capital social o reservas de MHRE que provenga de la venta de activos y con el límite del valor contable de dichos activos, siempre que estas se acuerden y completen con posterioridad al momento en que se consume el Primer Evento de Liquidez *multiplicado por* el porcentaje de capital social transmitido en el Primer Evento de Liquidez.

La suma de (a) la Contraprestación Fija (actualizada por el IPC); y (b) el coste de personal del Grupo de la Sociedad; no podrá superar (a) hasta la fecha del Primer Evento de Liquidez, la cantidad anual de 3.500.000 € (actualizada anualmente por el IPC); y (b) desde el Primer Evento de Liquidez, el 1% del NAV del Primer Evento de Liquidez (actualizado anualmente por el IPC).

B. Incentivos a largo plazo

Sancus tendrá derecho a percibir dos incentivos a largo plazo en las siguientes condiciones:

- (i) Un primer incentivo (el **Incentivo I**) que se devengará en el momento del Primer Evento de Liquidez y que será equivalente a un 12% de la diferencia (siempre que sea positiva) entre el valor de activos neto (NAV) del Primer Evento de Liquidez y el valor de activos neto (NAV) teórico del Primer Evento de Liquidez. El NAV Teórico del Primer Evento de Liquidez que se calculará aplicando una TIR del 10% sobre el valor de activos neto (NAV) inicial a fecha de firma del contrato (que se ha fijado en 487.000.000 €) considerando también las correspondientes aportaciones de accionistas y distribuciones a favor de aquellos en cada momento⁵,
- (ii) Un segundo incentivo (el **Incentivo II**) que se devengará en el momento del

de Sancus.

⁵ El NAV Teórico del Primer Evento de Liquidez que se calculará aplicando una TIR del 10% sobre (a) el valor de activos neto (NAV) inicial a fecha de firma del contrato (que se ha fijado en 487.000.000 €), (b) las aportaciones al capital social o a los fondos propios de la Sociedad o préstamos de socios, desembolsadas por los accionistas desde la fecha de firma del Contrato de Servicios y hasta el momento en que se produce el Primer Evento de Liquidez (considerando sus fechas correspondientes), siempre y cuando no sea con fondos aportados por el o los adquirentes del Primer Evento de Liquidez, y (iii) las cantidades distribuidas (o derechos de cobro reconocidos) a los accionistas de la Sociedad, desde la fecha de firma del Contrato de Servicios y hasta el momento inmediatamente anterior al Primer Evento de Liquidez, por reducción de capital con restitución de aportaciones a los accionistas, devolución de aportaciones, distribución de reservas o dividendos (considerando sus fechas correspondientes).

Segundo Evento de Liquidez y que será equivalente a un 18% de la diferencia (siempre que sea positiva) entre el valor de activos neto (NAV) del Segundo Evento de Liquidez y el valor de activos neto (NAV) teórico del Segundo Evento de Liquidez⁶.

No obstante, si llegado el quinto aniversario de la fecha de firma del Contrato de Servicios no se hubiese producido el Primer Evento de Liquidez; y durante dicho periodo de cinco años, vigente el Contrato de Servicios, se hubiese propuesto (mediante oferta vinculante en efectivo por parte de una contraparte) un Primer Evento de Liquidez que, de haberse consumado, hubiese devengado el Incentivo I, pero cuya ejecución no se haya producido por la negativa del Consejo de Administración o de la junta general de accionistas de la Sociedad, el Incentivo I se devengará igualmente considerando como valor de activos neto (NAV) del Primer Evento de Liquidez la valoración del 100% del capital social de la Sociedad que de común acuerdo establezcan la Sociedad y Sancus, o en su defecto un experto independiente. En este caso, el Incentivo I se devengará con independencia de que el Contrato de Servicios ya no esté en vigor llegado el quinto aniversario de la Fecha de Firma.

Lo mismo aplicará con respecto al Incentivo II, si llegado el quinto aniversario de la fecha en que se consumó el Primer Evento de Liquidez no se hubiese producido el Segundo Evento de Liquidez y durante dicho periodo de cinco años, vigente el Contrato de Servicios, se hubiese propuesto (mediante oferta vinculante en efectivo por parte de una contraparte) un Segundo Evento de Liquidez, que de haberse consumado se hubiese devengado el Incentivo II, pero cuya ejecución no se haya producido por la negativa del Consejo de Administración o de la junta general de accionistas de la Sociedad.

Para que se perciban estos incentivos por Sancus será necesario, por tanto, que se formule una oferta por la totalidad del capital social, en los términos que se han expuesto y que esa oferta suponga un valor superior en al menos un 10% anual sobre 487 millones de euros (sin tener aportaciones en cuenta aportaciones ni distribuciones), considerablemente superior al valor de cotización actual de la Sociedad.

C. Política de gastos

⁶ El NAV Teórico del Segundo Evento de Liquidez que se calculará aplicando una TIR del 10% sobre (a) el valor de activos neto (NAV) inicial a fecha del Primer Evento de Liquidez, (b) las aportaciones al capital social o a los fondos propios de la Sociedad o préstamos de socios, desembolsadas por los accionistas desde el Primer Evento de Liquidez y hasta el momento en que se produce el Segundo Evento de Liquidez (considerando sus fechas correspondientes), siempre y cuando no sea con fondos aportados por el o los adquirentes del Segundo Evento de Liquidez, y (iii) las cantidades distribuidas (o derechos de cobro reconocidos) a los accionistas de la Sociedad, desde el Primer Evento de Liquidez y hasta el momento inmediatamente anterior al Segundo Evento de Liquidez, por reducción de capital con restitución de aportaciones a los accionistas, devolución de aportaciones, distribución de reservas o dividendos (considerando sus fechas correspondientes).

El esquema de retribución del Contrato de Servicios también incluye una política de gastos, en virtud de la cual la Sociedad reembolsará a Sancus los gastos de desplazamiento, viajes y dietas debidamente justificados en los que hubiera incurrido el Equipo Gestor⁷ para la prestación de los servicios, con un límite de 100.000 euros anuales. En caso de excederse dicho límite, Sancus deberá obtener autorización por parte de la Sociedad para incurrir en mayores gastos, no estando obligado Sancus a incurrir en los mismos por su cuenta.

D. Pagos a Sancus o a la Sociedad, según proceda, en determinados escenarios de resolución del Contrato de Servicios

En caso de desistimiento del Contrato de Servicios por parte de la Sociedad sin causa, Sancus tendrá derecho a percibir las siguientes cantidades:

- (i) La suma de (a) el importe de los honorarios devengados por los servicios ejecutados hasta la fecha en la que el desistimiento fuera efectivo; *más* (b) el importe de la Contraprestación Fija que hubiera devengado por el periodo que reste desde la fecha de efectos de la resolución del Contrato de Servicios hasta la fecha de terminación ordinaria del Contrato de Servicios, ya sea la de su duración inicial (3 años) o la de alguna de sus prórrogas anuales; *más* (c) un importe igual al de la última Contraprestación Fija anual percibida por Sancus.
- (ii) Adicionalmente, en caso de resolución del Contrato de Servicios por denuncia de la Sociedad sin causa o no renovación del Contrato de Servicios por decisión de la Sociedad, Sancus tendrá derecho a percibir el Incentivo a Largo Plazo que le hubiere correspondido según el Contrato de Servicios si este hubiera seguido vigente, siempre y cuando se produzca un Primer Evento de Liquidez o un Segundo Evento de Liquidez dentro de los doce (12) meses siguientes a la terminación efectiva del Contrato.

Por el contrario, en caso de desistimiento del Contrato de Servicios por parte de la Sancus sin causa, la Sociedad tendrá derecho a percibir la suma de

- (i) El importe de la Contraprestación Fija que Sancus hubiera devengado por el periodo que reste desde la fecha de efectos de la resolución del Contrato hasta la fecha de terminación ordinaria del Contrato, ya sea la de su duración inicial (3 años) o la de alguna de sus prórrogas anuales; *más*
- (ii) Un importe igual al de la última Contraprestación Fija anual percibida por Sancus.

⁷ Esto es el conjunto de personas que en cada momento preste los servicios objeto del Contrato de Servicios a la Sociedad, incluidos D. Francisco de Borja Escalada y D. Alejandro Rivada.

Igualmente, en caso de resolución del Contrato de Servicios por las causas objetivas establecidas en el mismo, Sancus tendrá derecho a percibir la totalidad de las comisiones liquidadas y pendientes de pago si el Contrato de Servicios es resuelto por la Sociedad. No obstante lo anterior, en caso de resolución por incumplimiento de las condiciones suspensivas⁸ previstas en el Contrato de Servicios para el nombramiento de D. Borja Escalada como consejero delegado, Sancus tendrá derecho a percibir la totalidad de Contraprestación Fija correspondiente a la primera anualidad del Contrato de Servicios, salvo, en el supuesto de que alguna de las condiciones suspensivas no se cumpla por causa imputable al D. Borja Escalada, en cuyo caso Sancus no tendrá derecho a recibir ninguna compensación y además deberá abonar a la Sociedad el importe equivalente a la Contraprestación Fija correspondiente a la primera anualidad del Contrato.

E. Remuneración de D. Borja Escalada Jiménez como consejero ejecutivo

Don Borja Escalada Jiménez no percibirá remuneración alguna de la Sociedad como consecuencia del desempeño de sus funciones como consejero delegado. Se someterá a la Junta General de Accionistas que apruebe: (i) dispensarle, al amparo del artículo 229.1.e) de la LSC, para percibir la retribución que pueda percibir de Vouching, S.L. por el desempeño de las funciones propias de consejero delegado de la Sociedad y; (ii) la modificación de la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración para que se contemple la renuncia a la percepción de las remuneraciones que le corresponderían conforme al artículo 37.1 de los Estatutos Sociales.

3. FUNDAMENTOS

El Consejo de Administración ha valorado la procedencia de suscribir el Contrato de Servicios, en los términos del esquema de retribución descrito en este informe, desde la perspectiva de la adecuación del mismo para la consecución del interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad, y la maximización del valor económico de la Sociedad.

En atención a la experiencia, reputación y credenciales en el sector inmobiliario y hotelero

⁸ En virtud del Contrato de Servicios, la efectividad de las obligaciones de nombrar a D. Borja Escalada como consejero, designarle como consejero delegado y delegar a su favor facultades del Consejo de Administración queda supeditada al cumplimiento de:

- (i) Que la Junta General acuerde (a) nombrarle consejero, (b) autorizarle a continuar desarrollando las actividades en relación con la participación y cargos que este ostente en el Hotel Rosewood Villamagna Madrid y en el Hotel Bless Madrid, y (c) en lo menester el esquema retributivo de Sancus y de D. Borja Escalada y dispense a D. Borja Escalada de la prohibición de obtener remuneraciones de terceros asociadas al desempeño de su cargo en relación con la retribución que pueda percibir de Sancus por el desempeño de las funciones propias de consejero delegado de la Sociedad.
- (ii) Que el Consejo de Administración de la Sociedad designe al Sr. Escalada como consejero delegado y delegue a su favor las facultades necesarias para que pueda prestar los Servicios dentro de los límites previstos en la LSC, en los estatutos y demás normativa interna de la Sociedad y en el Contrato de Servicios.

de Sancus, del equipo que prestará los servicios y, en particular, de D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, el Consejo de Administración considera que la suscripción del Contrato de Servicios con Sancus, en los términos del esquema de retribución descrito en este informe, es adecuada para llevar a cabo el plan de negocio de la Sociedad, lo que redundará en la maximización de su valor económico y en la sostenibilidad de la actividad de la Sociedad.

4. CONCLUSIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración considera adecuado suscribir el Contrato de Servicios, en los términos del esquema de retribución descrito en este informe, por lo que ha acordado su firma por parte de la Sociedad y proponer a la Junta General extraordinaria de accionistas (cuya celebración está prevista para el próximo día 16 de diciembre de 2024 a las 16.00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en segunda) la aprobación del esquema retributivo previsto bajo el mismo para que se siga aplicando una vez que D. Borja Escalada sea designado consejero de la Sociedad.

En Madrid, a 11 de noviembre de 2024