

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS DE NH HOTELES ESPAÑA, S.A. DESTINADO A SU ACCIONISTA ÚNICO EN RELACIÓN CON LOS ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE LA ESCISIÓN PARCIAL FINANCIERA DE NH HOTELES ESPAÑA, S.A. (COMO SOCIEDAD ESCINDIDA) A FAVOR DE MINOR HOTELS EUROPE & AMERICAS, S.A. (COMO SOCIEDAD BENEFICIARIA)

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe se formula por los Administradores Mancomunados de NH Hoteles España, S.A. ("**NH Hoteles España**", la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Escindida**") en relación con la propuesta de escisión parcial financiera (la "**Escisión Financiera**") de NH Hoteles España a favor de Minor Hotels Europe & Americas, S.A. ("**MHEA**" o la "**Sociedad Beneficiaria**"). En adelante, NH Hoteles España y MHEA serán referidas conjuntamente como las "**Sociedades**".

Los respectivos administradores de las Sociedades han redactado, aprobado y suscrito, con fecha 12 de mayo de 2025, el correspondiente proyecto común de escisión parcial financiera (el "**Proyecto de Escisión**"), en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4, 64 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición, entre otras, de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades (el "Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio"), que será sometido a la aprobación del Socio Único de la Sociedad que los Administradores Mancomunados de NH Hoteles España han acordado convocar para el día 17 de junio de 2025.

A estos efectos, el presente informe se emite por los Administradores Mancomunados de NH Hoteles España de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del RDL 5/2023, en virtud del cual los administradores de las sociedades participantes en una operación de modificación estructural deben elaborar un informe explicando y justificando los aspectos jurídicos y económicos de la operación, así como las consecuencias para la actividad empresarial futura de la sociedad y para sus acreedores.

El presente informe se pondrá a disposición del Accionista Único de la Sociedad, junto con la demás documentación exigida legalmente, en su domicilio social de NH Hoteles España, y a través de la página web corporativa de MHEA (www.minor-hotels.com), y se mantendrá accesible en los términos legalmente previstos.

2. ESTRUCTURA DE LA ESCISIÓN PARCIAL

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la reestructuración empresarial de NH Hoteles España es la escisión parcial financiera, en los términos previstos en los artículos 60, 63, 71.2 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, así

como en el artículo 76.2.1º.c) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A través de la Escisión Financiera proyectada, se producirá el traspaso en bloque por sucesión universal de las participaciones sociales de titularidad de NH Hoteles España en NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA. (el “**Patrimonio Escindido**”) a favor de MHEA, y que representan el 100 % de su capital social, conservando para sí la Sociedad Escindida participación mayoritaria en otras mercantiles.

De este modo, formalizada la Escisión Financiera, MHEA vehiculizará la propiedad del capital de las sociedades de nacionalidad portuguesa y con actividad en Portugal, mientras que NH Hoteles España mantendría la propiedad de las sociedades de nacionalidad y operativa españolas, así como otras operativas en terceros países en los que aún no se encuentra negocio suficientemente desarrollado, todo ello con los beneficios estructurales, operativos, de organización y financieros que se desarrollarán posteriormente.

La duplicidad y la inconsistencia de la estructura societaria en Portugal proviene de la adquisición por parte de MHEA de las participaciones en Minor Hotel Luxembourg, SARL, sociedad propietaria del 100% de las acciones de Minor Hotels Portugal, S.A. en diciembre de 2023. Como consecuencia de esta adquisición, MHEA participa en Minor Hotels Portugal, S.A., mientras que, en paralelo y de forma simultánea, NH Hoteles España participa en NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA. Esta sociedad gestionaba desde 2019 todos los hoteles de Minor Hotels Portugal, S.A. mediante contratos de gestión hotelera.

Desde la citada adquisición, se han estado dando pasos para llegar al objetivo último, que es la racionalización y simplificación de la estructura societaria en Portugal, evitando duplicidades e inconsistencias que generen costes y riesgos innecesarios no sólo del mantenimiento de estructuras societarias que han perdido su razón de ser, sino también de los contratos de gestión hotelera entre NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA y Minor Hotels Portugal, S.A., que también generan una complejidad y una carga administrativas innecesarias.

Por otro lado, se considera conveniente que sea MHEA la sociedad que participe directamente en NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA para facilitar, por un lado, la repatriación de beneficios y de caja excedentaria de la sociedad portuguesa, evitando posibles situaciones de bloqueo de la caja en NH Hoteles España y reduciendo los niveles societarios que debe pasar la caja hasta llegar a MHEA, lo cual, de nuevo, redundaría en menores costes administrativos. Por otro lado, se facilitaría la aportación de fondos para recomponer el patrimonio de la sociedad, en caso de que se produjeran pérdidas en el negocio portugués.

Por último, se considera conveniente aislar a NH Hoteles España de los riesgos financieros que podrían generarse por la actividad hotelera en Portugal, que podrían ser más significativos debido al aumento del volumen de negocio en dicho país, para proteger su balance (lo cual sucede ya con la participación en NH ITALIA). Además, dado que sería la Sociedad, como sociedad matriz del Grupo en Europa y América, la que tendría acceso a los recursos para financiar las pérdidas que podría generar la materialización de dichos riesgos, parece lógico que sea ésta la que tenga la participación directa en la sociedad cabecera del negocio portugués (esto es, NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA).

En virtud de la Escisión Financiera, el Accionista Único de NH Hoteles España (esto es, la Sociedad Beneficiaria) pasará a ser socio único y directo de NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA, hasta la fecha íntegramente participada por la Sociedad Escindida; en consecuencia, se preserva el control sobre su patrimonio social que no se ve reducido.

De hecho, la Sociedad Escindida no realizará, por tanto, una reducción de capital, sino únicamente una reducción de las reservas por el valor total del patrimonio escindido y aportado a MHEA, mientras que tampoco se ampliará la cifra de capital social de la Sociedad Beneficiaria toda vez que la misma ostenta la titularidad del 100 % del capital social de la Sociedad Escindida.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ESCISIÓN FINANCIERA Y CONSECUENCIAS DE LA MISMA PARA LOS ACCIONISTAS Y PARA LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL FUTURA DE LA SOCIEDAD

Además de las consideraciones indicadas en el apartado 2 anterior, con esta operación, también se logra una optimización de los recursos de NH Hoteles España, permitiéndole asignar la totalidad de los mismos a la gestión de sus propiedades hoteleras en España y en los mercados cuya implantación se dirige desde España, sin la necesidad de compaginarlo con la gestión de la inversión en NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA en un punto óptimo para alcanzar esta autonomía.

Asimismo, con la organización hotelera diferenciada por países a medida que se desarrollan, se lograría un aumento de la capacidad de control y toma de decisiones de MHEA, facilitando una asignación más eficiente de los recursos en función de las necesidades específicas de cada país. También se permitirá replicar en Portugal la misma estructura societaria con la que el grupo opera en otras jurisdicciones con el fin de disponer de una estructura coordinada que facilite futuras inversiones y desinversiones, acceso a financiación, unificación de políticas de compliance y cumplimiento normativo, implantación de políticas con proveedores, etc.

La necesidad de realizar esta operación en pro de la mejora organizativa y productiva de la operación en Portugal, dentro del proceso de reorganización societaria

que se viene acometiendo en los últimos meses, tiene su continuación en la posterior fusión de NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA con Minor Hotels Portugal, S.A., sociedad propietaria de la mayoría de las inversiones hoteleras del grupo en Portugal.

Con la Escisión Financiera se consigue que NH Hotel Rallye Portugal, Unipessoal LDA y Minor Hotels Portugal, S.A pasen a ser sociedades “hermanas” sometidas a la misma regulación legal, facilitando la ejecución de la fusión posterior.

A razón de lo expuesto, con la Escisión Parcial planteada en el presente Proyecto de Escisión (enmarcada dentro de un proceso de reestructuración global), se lograrán economías de escala y de alcance en el negocio hotelero español y portugués y en el gestionado desde España, ya que: (i) MHEA podrá destinar recursos de manera independiente según las necesidades de cada país y en función de su grado de desarrollo gracias una estructura societaria simplificada; (ii) NH Hoteles España podrá destinar sus recursos únicamente a la explotación hotelera en España y a los mercados en los que el grupo tiene interés en introducirse y consolidarse, sin tener que destinar parte de los mismos a la gestión de la entidad portuguesa, ya madura; y (iii) tras la fusión, Minor Hotels Portugal, S.A. podrá explotar el negocio de NH Hotel Rallye Portugal Unipessoal, LDA con una mayor estructura de medios de la que dispone en estos momentos esta última.

4. PRINCIPALES ASPECTOS DE LA OPERACIÓN DE ESCISIÓN PARCIAL

4.1. Actuaciones sobre el Patrimonio Neto de las Sociedades

Como consecuencia del proceso de Escisión Financiera, NH Hoteles España conforme determina los artículos 60.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y 76.2.1º.c) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades habría de reducir, bien la cifra de su capital social en la cuantía necesaria conforme determina los artículos 60.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y 76.2.1º.c) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades o, bien no realizar reducción de capital alguna, siempre que se redujeran sus reservas y éstas no quedaran por debajo de los mínimos legales, y cubriesen suficientemente el valor del patrimonio segregado y aportado a la Sociedad Beneficiaria.

Pues bien, la Sociedad Escindida no realizará, por tanto, una reducción de capital, sino únicamente una reducción de las reservas por el valor total del patrimonio escindido y aportado a MHEA. En el cuadro posterior se adjunta el detalle de la operación:

NH HOTELES ESPAÑA, S.A.			
PATRIMONIO NETO	Antes escisión	Reducción	Después
Capital	-177.059.475,01 €	0,00 €	-177.059.475,01 €
Prima de Emisión	2.747.000,00 €	0,00 €	2.747.000,00 €
Reserva legal	14.131.384,93 €	0,00 €	14.131.384,93 €
Otras reservas	-7.720.000,00 €	0,00 €	-7.720.000,00 €
Otras aportaciones de socios	126.179.727,10 €	-17.814.492,00 €	108.365.235,10 €
Resultados negativos de ejercicios anteriores	220.034.440,93 €	0,00 €	220.034.440,93 €
Subvenciones donaciones y legados recibidos	217.103,65 €	0,00 €	217.103,65 €
Resultado del ejercicio	53.219.583,07 €	0,00 €	53.219.583,07 €
TOTAL	231.749.764,67 €	-17.814.492,00 €	213.935.272,67 €

Por lo tanto, las reservas voluntarias de la Sociedad Escindida se minorarán por valor de 17.814.492,00 €, sin necesidad de reducir su capital, para compensar la disminución patrimonial derivada de la segregación del patrimonio escindido y que será traspasado a la Sociedad Beneficiaria, por lo que no procede someter al Socio Único de la Sociedad Escindida la modificación del artículo 5 de sus Estatutos sociales.

Por su parte, y conforme prevé el artículo 53.1.3º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por remisión del artículo 63, no se ampliará la cifra de capital social de la Sociedad Beneficiaria toda vez que la misma ostenta la titularidad del 100 % del capital social de la Sociedad Escindida, la mercantil NH Hoteles España; por tanto, el capital social de MHEA permanecerá inalterado.

Asimismo, no habrá tipo de canje ni compensación a socios.

4.2. Derechos que se vayan a otorgar en la Sociedad Beneficiaria.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.3º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se hace constar que ni en la Sociedad Escindida ni en la Sociedad Beneficiaria existen accionistas titulares de derechos especiales ni tenedores de valores o títulos distintos de las acciones a los que vayan a otorgarse derecho alguno.

4.3. Ventajas especiales otorgadas a los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades o al experto independiente.

No se concederán ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las sociedades implicadas en la presente Escisión Financiera ni a favor del experto independiente designado, en su caso, por el Registro Mercantil para la emisión del informe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 71.2 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

4.4. Implicaciones de la escisión financiera para los acreedores y, en su caso, garantías que se les ofrezcan.

No se prevén implicaciones para los acreedores de la Sociedad Escindida ni se considera necesario ofrecer a los mismos garantías específicas en la medida en que, sobre la base de lo previsto en el artículo 70.2 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, la Sociedad Beneficiaria responderá solidariamente de las deudas de la Sociedad Escindida nacidas antes de la publicación del Proyecto de Escisión y no vencidas en ese momento en los términos previstos en el referido artículo.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, los órganos de administración de la Sociedad Escindida y de la Sociedad Beneficiaria han formulado sendas declaraciones sobre la situación financiera de las mismas en las que hace constar expresamente que, sobre la base de la información que obra a su disposición y después de haber efectuado las averiguaciones razonables y oportunas a tal fin, no conocen ningún motivo por el que las sociedades, después de que la Escisión Financiera proyectada surta efecto, no puedan responder de sus respectivas obligaciones al vencimiento de estas.

4.5. Balances de escisión y fecha de las cuentas utilizadas para establecer las condiciones de la Escisión Parcial.

A los efectos previstos en el artículo 43.1, en relación con el artículo 63 del del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se considera como balance de escisión de las Sociedades Escindida y Beneficiaria el balance anual a 31 de diciembre de 2024, que forma parte de sus respectivas cuentas anuales del ejercicio 2024, que han sido formuladas por sus respectivos órganos de administración el 31 de marzo de 2025 y el 13 de febrero 2025, respectivamente, debidamente verificadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., auditor de cuentas de ambas sociedades. Dichos balances de escisión serán sometidos a la aprobación del Socio Único de la Sociedad Escindida y de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Beneficiaria.

4.6. Fecha de efectos contables.

De conformidad con lo establecido en el artículo 40.6º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se hace constar que la fecha a partir de la cual la Escisión Parcial

tendrá efectos contables es, conforme a la normativa contable, el 1 de enero de 2025, momento en el que se entenderán transmitidos los activos.

La fecha anterior se determina a partir de la normativa aplicable al respecto, concretamente a través de la norma de registro y valoración 19º del Plan General de Contabilidad, por formar parte la Sociedad Escindida y la Sociedad Beneficiaria del mismo grupo empresarial con anterioridad a la formalización de la Modificación Estructural.

4.7. Estatutos de la Sociedad Escindida y de la Sociedad Beneficiaria.

Se hace constar que, como consecuencia de la Escisión Financiera proyectada, no se producirá modificación alguna en los Estatutos Sociales de MHEA ni de NH Hoteles España. Por lo tanto, una vez se complete la modificación estructural, ambas continuarán regidas por sus Estatutos Sociales vigentes.

4.8. Posibles consecuencias de la escisión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de las empresas

A los efectos de lo previsto en el artículo 4.1.7º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se hace constar que no se prevé que se produzca impacto alguno sobre el empleo a consecuencia de la Escisión Financiera proyectada en la plantilla de las Sociedades Escindida ni Beneficiaria. En el mismo sentido, no se prevé que la Escisión Financiera incida en modo alguno sobre el empleo en las plantillas de la sociedad cuyas acciones integran el patrimonio escindido -NH Hotel Rallye Portugal Unipessoal LDA -. Asimismo, tampoco tendrá ningún impacto de género en sus órganos de administración, ni en la responsabilidad social de las mercantiles implicadas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, los órganos de administración de NH Hoteles España y MHEA han redactado y suscrito un informe destinado a sus respectivos trabajadores explicando los aspectos de la Escisión Financiera relacionados en el artículo 5.5 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, que estará disponible para su consulta, descarga e impresión por cualquier parte interesada en la página web corporativa de MHEA y en el domicilio social de NH Hoteles España, y se mantendrá accesible durante el plazo previsto legalmente.

4.9. Derechos y vías de recurso de los accionistas

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.3.5º del RDL 5/2023, se informa que el Accionista Único de la Sociedad podrá ejercitar los derechos reconocidos en el RDL 5/2023 y demás normativa aplicable.

4.10. Publicidad e información en relación con la Escisión Financiera

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7, 46 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, el presente Proyecto de Escisión y todos sus Anexos serán insertados en la página web corporativa de la Sociedad Beneficiaria, presentándose la correspondiente certificación en el Registro Mercantil para que la referida inserción se publique en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el “BORME”), con expresión de la página web de la Sociedad así como de la fecha de su inserción.

Asimismo, serán objeto de inserción en la página web corporativa de la sociedad beneficiaria, y será puesta a disposición en el domicilio social de la sociedad escindida por carecer de web corporativa, la siguiente información:

- Los informes formulados por los administradores para los accionistas y trabajadores, a los efectos del artículo 5 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio;
- Anuncios de la Sociedad Escindida y de la Sociedad Beneficiaria por los que se informa a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores de las mismas, que pueden presentar observaciones al Proyecto de Escisión, a más tardar cinco (5) días laborables antes de la fecha de primera convocatoria de la Junta General de Accionistas, a los efectos del artículo 7.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio;
- Las cuentas anuales individuales y los informes de gestión de los últimos tres ejercicios de las Sociedades Escindida y Beneficiaria (2021, 2022 y 2023), junto con sus correspondientes informes de auditoría, a los efectos del artículo 46.1.1º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.
- El balance de escisión de la Sociedad Escindida y el balance de escisión de la Sociedad Beneficiaria, a los efectos del artículo 46.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio;
- Los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad Escindida y de la Sociedad Beneficiaria, a los efectos del artículo 46.1.3º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, teniéndose en cuenta que no se van a modificar con motivo de la presente Modificación Estructural;
- Identidad y fecha desde la que desempeñan su cargo los administradores de la Sociedad Escindida y de la Sociedad Beneficiaria, a los efectos del artículo 46.1.5º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

Respecto a la sociedad escindida copia íntegra de los documentos expresados será puesta a disposición en su domicilio social a favor de los socios, los obligacionistas, los titulares de derechos especiales y los representantes de los trabajadores que así lo

solicitaran, por cualquier medio admitido en Derecho y quieran ejercitar su derecho al examen de los mismos. Igualmente podrán solicitar la entrega o el envío gratuitos, por medios electrónicos, de un ejemplar de cada uno de ellos.

A los efectos de reforzar el derecho de información de todos los operadores jurídicos, de acuerdo con lo señalado en el 7.4 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se procederá igualmente al depósito de la documentación anteriormente enumerada en el Registro Mercantil de Madrid para su inmediata publicación en el BORME del hecho del depósito y de la fecha en que hubiera tenido lugar, previa comunicación del mismo por el registrador al Registrador Mercantil Central.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, una vez adoptado el acuerdo de Escisión Financiera por los accionistas de la Sociedad Beneficiaria y la decisión del accionista único de la Sociedad Escindida, los acuerdos habrán de ser publicados en el BORME y en la página web corporativa de la sociedad beneficiaria (www.minor-hotels.com) y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia de Madrid en la que las sociedades tienen su domicilio. En los anuncios se hará constar el derecho que asiste a los accionistas y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance presentado.

Don Hugo Alejandro Rovira Blanc
Administrador Mancomunado

Don Enrique Mata Roig
Administrador Mancomunado