



Madrid, 16 de septiembre de 2026

Hotei Properties Group, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 227 y 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En relación con: (i) la comunicación de información privilegiada de fecha 9 de junio de 2026 relativa a la oferta voluntaria de adquisición de acciones dirigida a los accionistas de la Sociedad formulada por Painwick Project, S.L. (la “**Oferta**”), y (ii) la comunicación de información privilegiada de fecha 11 de septiembre de 2026 relativa a la ampliación del plazo de aceptación de la Oferta, adjuntamos el informe aprobado en el día de hoy por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la Oferta, que a su vez incorpora como anexo la carta de conclusiones sobre el informe de valoración del precio de la Oferta elaborado por Alantra Corporate Finance, S.A.U.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

María Pardo Martínez

Directora de Relación con Inversores y Cumplimiento Normativo

HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HOTEI PROPERTIES
GROUP, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA OFERTA DE ADQUISICIÓN
VOLUNTARIA FORMULADA POR PAINWICK PROJECT, S.L.**

El Consejo de Administración de Hotei Properties Group, SOCIMI, S.A. (el "**Consejo de Administración**" y la "**Sociedad**" o "**Hotei Properties**", respectivamente), en su sesión celebrada el día 16 de septiembre de 2026, ha formulado y aprobado, por unanimidad de sus miembros (con las abstenciones en la deliberación y votación y las adhesiones posteriores de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, D. Ricardo de Armas Paredes y D. Pablo Castellano Vázquez según se detalla en el apartado 6), el presente informe (el "**Informe**") en relación con la oferta de adquisición voluntaria formulada por Painwick Project, S.L. (el "**Oferente**"), sobre acciones de la Sociedad (la "**Oferta**").

Con fecha 9 de junio de 2026, el Oferente publicó el anuncio de la Oferta, que contiene sus términos y condiciones, como comunicación de información privilegiada en BME Growth, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado, en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y en la Circular 3/2020 de BME Growth (el "**Anuncio de la Oferta**"). El Anuncio de la Oferta se encuentra publicado en la página web de BME Growth y en la página web corporativa de la Sociedad. A través del siguiente enlace puede accederse al Anuncio de la Oferta:

[Anuncio de la Oferta de Painwick Project sobre acciones de Hotei Properties](#)

La Oferta no ha sido objeto de registro ni aprobación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por BME Growth.

El Consejo de Administración formula el presente Informe con carácter voluntario. Ni el Informe ni las opiniones en él manifestadas tienen carácter vinculante, ni generan obligación ni responsabilidad alguna para quienes las emiten. Las opiniones contenidas en este Informe se han efectuado de buena fe y exclusivamente con base en las circunstancias conocidas a la fecha de su emisión, sin que puedan ser tenidas en cuenta circunstancias o hechos sobrevenidos, previsibles o no, posteriores a dicha fecha.

Pese a su carácter voluntario, el Consejo de Administración ha considerado conveniente la elaboración del presente Informe y su difusión siguiendo las mejores prácticas de mercado y gobierno corporativo. El Consejo de Administración considera que la emisión y difusión de este Informe refuerza la protección del interés social de Hotei Properties.

Este Informe no constituye recomendación ni asesoramiento de inversión o desinversión. Corresponde a cada accionista de la Sociedad formarse su propio juicio y decidir, tras consultar con sus asesores financieros y legales, según proceda, si acepta o no la Oferta, atendiendo a sus circunstancias e intereses particulares, sobre la base de, entre otros, la información contenida en el Anuncio de la Oferta.

Asimismo, se hace constar expresamente que toda la información relativa al Oferente y a la Oferta procede de la información remitida o hecha pública por el Oferente, sin que la Sociedad sea responsable en modo alguno de su exactitud o veracidad.

1. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Las principales características de la Oferta son las siguientes:

1.1. El Oferente

El Oferente es Painwick Project, S.L., sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, con domicilio social en Calle José Ortega y Gasset 20, 3ª planta, 28006 Madrid, España, con número de identificación fiscal (NIF) B-23886997, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, IRUS 1000458898610, hoja 865.217.

A fecha del Anuncio de la Oferta, el 100% del capital social del Oferente se encuentra repartido entre las siguientes entidades: (i) Vouching, S.L. ("**Vouching**"), titular del 64,46% del capital social, sociedad controlada por D. Francisco de Borja Escalada Jiménez (actual consejero delegado de Hotei Properties), (ii) Jojova Inversiones, S.L., titular del 17,77% del capital social, y (iii) Waiwai Inversiones, S.L., titular del 17,77% del capital social.

Vouching presta servicios de gestión y consultoría estratégica a la Sociedad en virtud del contrato de prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica suscrito el 11 de noviembre de 2024. Esta circunstancia, de conflicto de intereses, entre el Oferente y la Sociedad, ha sido objeto de especial atención por parte del Consejo de Administración, tal y como se detalla en los apartados correspondientes del presente Informe.

Según la información facilitada, el capital social del Oferente asciende a 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas pertenecientes a una única clase, totalmente asumidas y desembolsadas. Según se detalla en el Anuncio de la Oferta, la Oferta será financiada por parte del Oferente con cargo a recursos propios que serán aportados por parte de ciertos inversores que está previsto

que se conviertan en socios del Oferente, y podrá ser financiada parcialmente mediante financiación externa. De ser así, tal y como se indica en el Anuncio de la Oferta, la liquidación de la Oferta no se vería afectada.

1.2. Valores a los que se dirige la Oferta

Como se indica en el Anuncio de la Oferta, la Oferta se dirige a la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, esto es, 116.032.487 acciones.

No obstante, de la Oferta se excluyen:

- (a) las acciones que la Sociedad mantuviera en autocartera en la fecha de la publicación del Anuncio de la Oferta, atendiendo a la posible necesidad de la Sociedad de contar con ellas para dar cumplimiento al contrato de liquidez suscrito con el proveedor de liquidez; y
- (b) 57.689.754 acciones, representativas del 49,72% del capital social de la Sociedad, titularidad de CL MH Spain S.à r.l. ("**CL MH**" y las "**Acciones de CL MH en Hotei**"), accionista mayoritario de la Sociedad, que han sido inmovilizadas al haberse comprometido CL V DO Lux S.à r.l. y CL V Lux S.à r.l. (sociedades participadas indirectamente por fondos gestionados por Castl lake, L.P.) — los "**Vendedores**" — a inmovilizarlas por un plazo de 6 meses desde la firma del contrato de compraventa de participaciones sociales de CL MH, suscrito entre el Oferente y los Vendedores, en virtud del cual el Oferente adquirirá de los Vendedores el 100% de las participaciones sociales de CL MH (el "**SPA**" y la "**Adquisición de CL MH**"). Para más información sobre este acuerdo, véanse el Anuncio de la Oferta y el apartado 3.3 siguiente de este Informe.

En consecuencia, la Oferta se dirige, de manera efectiva, a un total de 58.342.733 acciones de la Sociedad, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente el 50,28% de su capital social.

No existen valores de la Sociedad distintos de las acciones a las que se dirige la Oferta, ya que la Sociedad no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, acciones sin derecho de voto ni clases especiales de acciones, obligaciones convertibles en acciones o canjeables por acciones, warrants u otros instrumentos similares que pudieran conferir un derecho directo o indirecto a adquirir o suscribir acciones de la Sociedad.

En el marco de la Oferta, el Oferente ofrece a los accionistas de la Sociedad distintos de CL MH la adquisición de sus acciones en los mismos términos y condiciones (*mutatis*

mutandis) bajo los que el Oferente adquirirá indirectamente las Acciones de CL MH en Hotei mediante la Adquisición de CL MH a los Vendedores en virtud del SPA. En particular, según consta en el Anuncio de la Oferta, el Oferente ofrece en el marco de la Oferta un precio por acción equivalente al precio por Acción de CL MH ofrecido por el Oferente a los Vendedores de acuerdo con el SPA.

El Oferente ha informado de que la Oferta se formula exclusivamente en España, único país donde las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación (en BME Growth) y se dirige a los titulares de las acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su nacionalidad o residencia. Se hace constar expresamente que los accionistas que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta pueden encontrarse sujetos a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española.

1.3. Tipo de Oferta

La Oferta trae causa en el SPA suscrito el 9 de junio de 2026 entre el Oferente y los Vendedores, en virtud del cual, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones previstas en el SPA, el Oferente adquirirá de los Vendedores el 100% de las participaciones sociales en las que se divide el capital social de CL MH.

En cumplimiento de lo previsto en el SPA, el Oferente formula la Oferta para ofrecer a los accionistas de la Sociedad distintos de CL MH (los "**Restantes Accionistas**") la adquisición de las acciones de la Sociedad, tal y como se ha indicado en el apartado 1.2 anterior, con la intención de adquirir el control de la Sociedad y alcanzar el mayor porcentaje posible de participación en su capital social.

Por tanto, al pretenderse la adquisición de una participación superior al 50% del capital social, la Oferta se extiende en los mismos términos y condiciones a los Restantes Accionistas, cumpliendo con la normativa de BME MTF Equity y el artículo 10, apartados 3 y 4, de los estatutos sociales de la Sociedad, que se reproducen a continuación:

"3. El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el

indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

A la vista de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad valora positivamente que en las negociaciones entre el Oferente y los Vendedores se haya alcanzado el acuerdo relativo a la formulación de la Oferta en el marco de la Adquisición de CL MH, ya que pone en valor las acciones de la Sociedad y permite a los accionistas que lo deseen beneficiarse de un evento de liquidez aceptando la Oferta.

1.4. Finalidad de la Oferta

La finalidad de la Oferta es que el Oferente alcance el mayor porcentaje posible de participación en la Sociedad y, en todo caso, una participación de control (como mínimo, del 50,01% del capital social de la Sociedad).

1.5. Contraprestación de la Oferta

La Oferta se formula como una compraventa de acciones.

La contraprestación ofrecida por el Oferente a los accionistas de la Sociedad es de 3,20 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"), a pagar íntegramente en efectivo. Dicha contraprestación supone asignar un valor por la totalidad de las acciones de la Sociedad de 371.303.958,40 euros.

El precio acordado por el Oferente con los Vendedores en el SPA para la Adquisición de CL MH asciende a un total de 184.607.212,80 euros, que resulta de multiplicar el Precio de la Oferta (3,20 euros) por el número de Acciones de CL MH en Hotei (57.689.754). En consecuencia, la contraprestación ofrecida a los Restantes Accionistas por el Oferente en virtud de la Oferta es la misma que la contraprestación acordada por el Oferente con los Vendedores bajo el SPA para la adquisición indirecta de las Acciones de CL MH en Hotei (a través de la Adquisición de CL MH).

El Precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente al importe bruto por acción de cualquier distribución de dividendos, reservas, prima o cualquier forma equivalente de distribución de fondos propios o remuneración o distribución a accionistas de cualquier tipo, ya sea ordinaria o extraordinaria (incluyendo, sin limitación, la distribución del Dividendo Ordinario, del Dividendo a Cuenta y la Distribución Extraordinaria definidos en el apartado 1.6 siguiente), que la Sociedad realice a sus accionistas a partir de la fecha del Anuncio de la Oferta (una "**Distribución**"), siempre que el *record date* de dicha Distribución sea anterior a la fecha de liquidación de la Oferta.

En este sentido, y habida cuenta de las distribuciones realizadas por la Sociedad desde el Anuncio de la Oferta, según se detallan en la comunicación de otra información relevante publicada en fecha 15 de septiembre de 2026, el Precio de la Oferta ha quedado finalmente fijado en un importe de 1,87034916 euros por acción.

Los accionistas de la Sociedad que deseen aceptar la Oferta deberán ponerse en contacto con el banco o entidad depositaria de sus acciones de la Sociedad, y manifestar, a través de los medios que ponga a disposición de sus clientes cada entidad participante, su voluntad de aceptar la Oferta.

1.6. Condiciones a las que está sujeta la Oferta

A la fecha del presente Informe, la efectividad de la Oferta está únicamente sujeta a la aceptación de la Oferta por accionistas de la Sociedad (distintos de CL MH) que sean titulares de acciones de Hotei Properties que representen (junto con las Acciones de CL MH en Hotei, que serán indirectamente adquiridas por el Oferente cuando se consume la Adquisición de CL MH), al menos, el 50,01% del capital social de Hotei Properties (la "**Condición de Aceptación Mínima**").

No obstante lo anterior, dado que las Acciones de CL MH en Hotei representan el 49,72% del capital social de la Sociedad, se hace constar que esta Condición de Aceptación Mínima se cumplirá en la medida en que (i) los Vendedores transmitan al Oferente el 100% de las participaciones sociales de CL MH, y (ii) Alazady España, S.L. y Pasoni Inversiones, S.A. cumplan sus compromisos irrevocables de aceptar la Oferta indicados en el apartado 3.3 siguiente.

Las restantes condiciones establecidas por el Oferente en el Anuncio de la Oferta, relativas a la obtención de determinados consentimientos o dispensas (*waivers*), la venta del hotel Nômade Madrid, el pago de ciertas distribuciones en efectivo a los accionistas de la Sociedad y la refinanciación del hotel JW Marriott, han quedado debidamente cumplidas a la fecha de emisión del presente Informe.

1.7. Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta se fijó en 23 días naturales, computados a partir del 24 de agosto de 2026 (el "**Plazo de Aceptación**"). De este modo, el Plazo de Aceptación se inició el pasado 24 de agosto de 2026 y su finalización estaba inicialmente prevista para el 16 de septiembre de 2026.

De conformidad con lo previsto en el Anuncio de la Oferta, el Oferente se reservó la facultad de modificar el Plazo de Aceptación a su sola discreción. En el supuesto de que el Oferente decidiera prorrogar dicho plazo, dicha prórroga debía ser anunciada por los mismos medios que los utilizados para la publicación del Anuncio de la Oferta y, en todo caso, con anterioridad al 13 de septiembre de 2026.

En ejercicio de la citada facultad, y mediante comunicación de información privilegiada publicada en fecha 11 de septiembre de 2026, el Oferente acordó prorrogar el Plazo de Aceptación por un período adicional de tres (3) días hábiles. Dado que la finalización estaba inicialmente prevista para el 16 de septiembre de 2026, el Plazo de Aceptación de la Oferta quedó ampliado hasta el 21 de septiembre de 2026, inclusive.

2. PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES DEL OFERENTE SOBRE LA SOCIEDAD

Según se indica en el Anuncio de la Oferta, el objetivo que persigue el Oferente con la Oferta es alcanzar el mayor porcentaje posible de participación en la Sociedad y, en todo caso, una participación de control. El Oferente considera que Hotei Properties es una plataforma hotelera de referencia en el segmento de lujo y alta gama en España, con una cartera de activos de alta calidad. La inversión en Hotei Properties está alineada con la estrategia de inversión del grupo del Oferente, que consiste en la gestión activa de activos hoteleros de alto valor, y el Oferente considera que cuenta con las capacidades necesarias para dotar a la Sociedad de los recursos y herramientas adecuados para reforzar su posicionamiento estratégico y maximizar el valor de sus activos.

El Oferente declaró que, a la fecha del Anuncio de la Oferta, no tiene la intención de promover la exclusión de negociación de las acciones de Hotei Properties en BME Growth.

Según se indica en el Anuncio de la Oferta, el Oferente tiene previsto llevar a cabo, entre otras, las siguientes actuaciones en relación con la Sociedad en caso de que se produzca la liquidación de la Oferta (para un detalle completo véase el apartado 12.3 del Anuncio de la Oferta):

(i) Estrategia de crecimiento mediante adquisición de activos

El Oferente tiene la vocación de continuar con la estrategia de crecimiento de la Sociedad, orientada a la adquisición de activos hoteleros, siempre supeditada a la identificación de oportunidades de inversión que se consideren

adecuadas y en condiciones favorables para los intereses de la Sociedad y de sus accionistas.

A efectos de financiar parcialmente este crecimiento, el Oferente tiene la intención de promover la ejecución de aumentos de capital de la Sociedad en el futuro. El Oferente prevé que el primer aumento de capital que se lleve a cabo en la Sociedad tras la liquidación de la Oferta se realice a un precio de emisión por cada nueva acción que refleje una prima de, al menos, un 6% anual compuesto sobre el Precio de la Oferta, salvo que la Junta General de Accionistas de la Sociedad apruebe otras condiciones.

(ii) Contrato de prestación de servicios de gestión

Se espera que el contrato de prestación de servicios de gestión y consultoría estratégica actualmente vigente entre la Sociedad y Vouching se resuelva anticipadamente de mutuo acuerdo entre las partes, de forma que no se devengue penalización ni derecho de cobro alguno a favor de ninguna de las partes, y que el contrato de gestión vigente se sustituya por un contrato de gestión nuevo con Sancus Capital Partners, S.L., filial de Vouching, en términos similares a los previstos bajo el contrato de gestión vigente, salvo por ciertos aspectos (un resumen de los principales términos que se espera tenga el nuevo contrato puede consultarse en el apartado 12.3(ii) del Anuncio de la Oferta).

(iii) Política de dividendos

El Oferente tiene la intención de promover, una vez haya tomado el control efectivo de la Sociedad tras la liquidación de la Oferta, la adopción e implementación de una política de distribución de dividendos en la Sociedad orientada a regular los términos y condiciones que articularán la distribución a los accionistas de una remuneración recurrente y predecible, compatible con el mantenimiento de una estructura financiera sólida y con la capacidad de la Sociedad para acometer sus planes de inversión y crecimiento. En particular, dicha política de dividendos contemplará la distribución anual de dividendos por un importe igual al menor de entre: (a) el 75% del resultado contable de la Sociedad en el ejercicio correspondiente, y (b) el flujo de caja generado por la actividad ordinaria de los hoteles de la Sociedad (sin considerar los flujos derivados de operaciones de financiación), minorado en el importe destinado al repago de deuda financiera y en el capex ordinario y extraordinario de los hoteles. En todo caso, la implementación de la política de dividendos y los importes y periodicidad de las distribuciones dependerán de las condiciones y

necesidades financieras de la Sociedad y estarán sujetos a los requisitos legales y estatutarios aplicables.

(iv) *Potencial pérdida del régimen fiscal de SOCIMI*

El Oferente indica en el Anuncio de la Oferta que, como consecuencia de las ventas de activos ya consumadas por Hotei Properties (los hoteles Meliá Hotel Bilbao y Radisson Collection Hotel Bilbao) y la venta del hotel Nômade Madrid contemplada en el marco de la Oferta, es previsible que la Sociedad deje de cumplir en el ejercicio 2026 con los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMI para mantener el régimen fiscal especial, particularmente con los relativos a la composición mínima del activo y/o al origen de las rentas. El Oferente considera que los requisitos inherentes al régimen fiscal de SOCIMI limitan la flexibilidad de gestión necesaria para optimizar el rendimiento de los activos de la Sociedad y ejecutar la estrategia de creación de valor a largo plazo que el Oferente pretende implementar, por lo que ha dejado constancia en el Anuncio de la Oferta de que no tiene la intención de adoptar en el ejercicio 2026 o en el ejercicio 2027 medidas dirigidas específicamente a subsanar el eventual incumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMI.

El Oferente advierte a los accionistas en el Anuncio de la Oferta que la eventual pérdida del régimen de SOCIMI, además de otras consecuencias que se indican en el apartado 12.2 del Anuncio de la Oferta, podría tener un impacto en la Sociedad estimado entre 4,2 y 5,2 millones de euros (derivado de la tributación de la Sociedad en el ejercicio 2026 conforme al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y la regularización de las rentas generadas por los inmuebles que no han cumplido con el periodo de mantenimiento en arrendamiento de tres años en el momento de la salida del régimen SOCIMI o en el momento de la transmisión del inmueble por la Sociedad).

(v) *Modificaciones estatutarias*

El Oferente estudiará la conveniencia de llevar a cabo modificaciones en los estatutos sociales de la Sociedad que resulten necesarias o aconsejables a la luz de la nueva estructura accionarial y de la eventual pérdida del régimen de SOCIMI.

3. ACUERDOS ENTRE LA SOCIEDAD Y EL OFERENTE, SUS CONSEJEROS O ACCIONISTAS, O ENTRE CUALQUIERA DE ESTOS Y LOS CONSEJEROS DE LA SOCIEDAD

3.1. Acuerdos entre el Oferente y la Sociedad

Tras la comunicación al Consejo de Administración de la suscripción de un acuerdo de intenciones entre el Oferente y los Vendedores respecto de la Adquisición de CL MH y la Oferta (véase el apartado 3.3 siguiente), el Oferente y la Sociedad suscribieron el 6 de mayo de 2026 un acuerdo de confidencialidad (*non-disclosure agreement*) con objeto de regular el acceso por parte del Oferente y sus asesores a determinada información no pública de la Sociedad para llevar a cabo una revisión limitada (*limited due diligence*) sobre la Sociedad en el contexto del análisis y preparación de las operaciones contempladas en el Anuncio de la Oferta (el “**NDA**”). El Consejo de Administración de la Sociedad, con la abstención en la discusión y voto de los consejeros que tenían conflicto de interés, había autorizado la suscripción de dicho NDA en su sesión celebrada el 30 de abril de 2026.

Con excepción de lo anterior, a la fecha de este Informe no existen otros acuerdos entre la Sociedad y el Oferente (o cualquier sociedad de su grupo) en relación con la Oferta.

3.2. Acuerdos entre el Oferente y los consejeros de la Sociedad y otras circunstancias que podrían afectar las relaciones entre el Oferente y los consejeros de la Sociedad

D. Ricardo de Armas Paredes, consejero dominical de la Sociedad, fue nombrado a propuesta de CL MH, accionista mayoritario de la Sociedad y entidad que ha llegado a un acuerdo con el Oferente para la venta de la totalidad de las acciones de su titularidad.

D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, consejero ejecutivo de la Sociedad, es accionista de Vouching, entidad gestora del Oferente y con quien la Sociedad tiene suscrito el contrato de servicios de gestión.

D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, consejero “otro externo” y presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, es senior advisor de Castl lake, L.P. Castl lake, L.P. es la entidad que gestiona los fondos que son titulares indirectos del 100% del capital de CL MH, accionista mayoritario de la Sociedad, y entidad que ha llegado a un acuerdo con el Oferente para la venta de la totalidad de las acciones de su titularidad.

D. Pablo Castellano Vázquez, consejero dominical de la Sociedad, fue nombrado a propuesta del accionista significativo Alazady España, S.L., quien se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con 4.559.872 acciones de la Sociedad de su titularidad. A su vez, D. Pablo Castellano Vázquez es miembro del Consejo de Administración de Pasoni Inversiones, S.A., accionista significativo que igualmente se ha comprometido de forma irrevocable a aceptar la Oferta con 30.000 acciones de la Sociedad de su titularidad (para más información sobre los citados compromisos de aceptación, véase el apartado 3.3 siguiente).

3.3. Acuerdos entre el Oferente y accionistas significativos de la Sociedad

Adquisición indirecta de las Acciones de CL MH en Hotei conforme al SPA

Con fecha 29 de abril de 2026, el Oferente y los Vendedores firmaron un acuerdo de intenciones que regulaba las principales condiciones de la Adquisición de CL MH (el “**Acuerdo de Intenciones**”).

Tras el Acuerdo de Intenciones, y la realización de la *due diligence* por el Oferente, el Oferente y los Vendedores suscribieron el SPA, el 9 de junio de 2026, en virtud del cual el Oferente adquirirá indirectamente las Acciones de CL MH en Hotei a un precio equivalente al Precio de la Oferta (sujeto a la reducción por distribuciones) por cada una de las Acciones de CL MH en Hotei.

La Adquisición de CL MH estaba condicionada, entre otros, a que el Oferente ofreciese a los restantes accionistas “la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones (*mutatis mutandis*) que los acordados para la adquisición de las acciones titularidad de CL MH”, lo que se ha concretado en la Oferta objeto de este Informe. Para más información sobre este acuerdo véase el Anuncio de la Oferta.

Compromisos irrevocables de otros accionistas significativos

El 9 de junio de 2026, el Oferente obtuvo, a su vez, los compromisos irrevocables de acudir a la Oferta que se detallan a continuación:

- (i) Alazady España, S.L. se comprometió irrevocablemente frente al Oferente a aceptar la Oferta con respecto a 4.559.872 acciones de Hotei Properties de su propiedad, representativas de, aproximadamente, un 3,93% del capital social de la Sociedad; y
- (ii) Pasoni Inversiones, S.A. se comprometió irrevocablemente frente al Oferente a aceptar la Oferta con respecto a 30.000 acciones de Hotei Properties de su

propiedad, representativas de, aproximadamente, un 0,02% del capital social de la Sociedad.

Teniendo en cuenta estos acuerdos, el Oferente cuenta con compromisos de aceptación de la Oferta suficientes para dar (teniendo en cuenta las Acciones de CL MH en Hotei que se adquirirán mediante la Adquisición de CL MH) por cumplida la Condición de Aceptación Mínima en el momento en el que se consume la Adquisición de CL MH. Las acciones de Hotei Properties derivadas de los citados compromisos irrevocables, junto con las Acciones de CL MH en Hotei, ascienden a un total de 62.279.626 acciones de Hotei Properties, representativas de, aproximadamente, un 53,67% del capital social de la Sociedad (incluida la autocartera).

4. ACTUACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA OFERTA

4.1. Actuación del Consejo de Administración y resolución de conflictos de intereses

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por seis miembros: (i) D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, presidente no ejecutivo (otro externo); (ii) D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, consejero ejecutivo; (iii) D. Ricardo de Armas Paredes, consejero dominical; (iv) D. Pablo Castellano Vázquez, consejero dominical; (v) Dña. Isabel Dutilh Carvajal, consejera independiente; y (vi) Dña. Pilar Muñoz Sanz, consejera independiente.

Dada la vinculación del Oferente con Vouching, entidad gestora de la Sociedad, y el acuerdo al que han llegado el Oferente y los Vendedores (sociedades controladas por Castl lake, L.P.), el Consejo de Administración, en su reunión del 30 de abril de 2026, tras recibir el Acuerdo de Intenciones suscrito por el Oferente y los Vendedores, acordó: (i) constituir un comité para el seguimiento, supervisión e información al Consejo de Administración sobre la Oferta (el "**Comité de Seguimiento**"), compuesto por las dos consejeras independientes y por el Presidente No Ejecutivo, y (ii) contratar los servicios de una firma externa de abogados de reconocido prestigio, experta en mercado de valores, gobierno corporativo y derecho societario, que pudiera prestar asesoramiento especializado durante el transcurso de la Oferta. En cumplimiento de este acuerdo, con fecha 6 de mayo de 2026, se designó a Cuatrecasas Legal, S.L.P. ("**Cuatrecasas**") como asesor legal. D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, al ser el presidente no ejecutivo de la Sociedad (calificado como "otro externo"), forma parte del Comité de Seguimiento, si bien se ha abstenido de participar en la deliberación y votación del presente Informe por concurrir determinadas circunstancias

de conflicto de intereses en relación con la Oferta (véanse los apartados 3.2 y 6 de este Informe).

El Comité de Seguimiento se ha encargado de supervisar el proceso desde la perspectiva del interés social de la Sociedad y de todos sus accionistas, particularmente aquellos accionistas distintos del Oferente y CL MH. Con la asistencia de los asesores legales y financieros previamente seleccionados, el Comité de Seguimiento de la Oferta ha supervisado de forma continuada el proceso de la Oferta y sus implicaciones para los accionistas, empleados y otras partes interesadas de la Sociedad, manteniendo informado de manera continua al Consejo de Administración. El Comité de Seguimiento ha invitado a sus reuniones a los asesores externos con el fin de recibir información actualizada sobre el desarrollo de la Oferta y recabar asesoramiento en relación con diversos aspectos relativos a la misma. Por último, el Comité de Seguimiento de la Oferta ha efectuado una propuesta de informe sobre la Oferta al Consejo de Administración. Con base en dicha propuesta, el Consejo de Administración ha emitido este Informe.

4.2. Consideraciones sobre la contraprestación de la Oferta

El Consejo de Administración, a instancias del Comité de Seguimiento, en aras de actuar con la mayor diligencia posible y velar por el interés de los accionistas de la Sociedad, ha solicitado de manera voluntaria un informe de valoración a Alantra Corporate Finance, S.A.U. ("**Alantra**"), entidad financiera independiente de reconocido prestigio, con el fin de verificar que el Precio de la Oferta es razonable, desde un punto de vista financiero (*fairness opinion*), para los accionistas de la Sociedad. Una copia de la carta emitida por Alantra con sus conclusiones dirigida al Consejo de Administración de la Sociedad (la "**Fairness Opinion**") se adjunta como **Anexo** al presente Informe.

5. VALORES DEL OFERENTE TITULARIDAD, DIRECTA O INDIRECTA, DE LA SOCIEDAD, DE LAS PERSONAS CON LAS QUE ACTÚE CONCERTADAMENTE O DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

5.1. Valores del Oferente titularidad, directa o indirecta, de la Sociedad y las personas con las que actúe concertadamente

La Sociedad no es titular, directa o indirectamente o de forma concertada con terceros, de:

- (i) participación alguna en el Oferente o en las sociedades de su grupo; ni

- (ii) valores u otros instrumentos que atribuyan el derecho de adquirir o suscribir acciones u otros valores del Oferente o de las sociedades de su grupo.

5.2. Valores del Oferente titularidad, directa o indirectamente, de miembros del consejo de administración de la Sociedad

D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, consejero ejecutivo de la Sociedad, controla indirectamente al Oferente a través de Vouching, sociedad titular del 64,46% del capital social del Oferente.

5.3. Valores de la Sociedad titularidad o representados, directa o indirectamente, de los miembros del consejo de administración

Las acciones de la Sociedad de las que son titulares, directa o indirectamente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha de este Informe, según resulta de la declaración individualizada de cada uno de ellos, son las siguientes:

- D. Francisco de Borja Escalada Jiménez: 72.702 acciones, de forma indirecta, a través de Sancus Capital Partners, S.L.
- Dña. Isabel Dutilh Carvajal: 48.088 acciones, de forma directa.
- D. Pablo Castellano Vázquez: 1 acción de forma directa y 4.589.872 acciones de forma indirecta, a través de Alazady España, S.L. y Pasoni Inversiones, S.A. (véanse los apartados 3.2 y 3.3 de este Informe).

Dña. Isabel Dutilh Carvajal y D. Pablo Castellano Vázquez (este último respecto de las acciones de las que es titular tanto directa como indirectamente) han manifestado su intención de aceptar la Oferta. Por su lado, D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, que controla la entidad Oferente (véase el apartado 5.2 anterior) ha manifestado su intención de no aceptar la Oferta.

6. OBSERVACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA OFERTA

El Consejo de Administración ha tomado conocimiento del informe de valoración emitido por Alantra en relación con la Oferta y cuyos términos principales figuran, como conclusión, en la *Fairness Opinion* que se incorpora como **Anexo** a este Informe. De acuerdo con las metodologías de valoración utilizadas y con base en los procedimientos realizados por Alantra (habituales en este tipo de trabajos), la información utilizada y

otros aspectos descritos en la *Fairness Opinion*, el Precio de la Oferta por acción ofrecido por el Oferente es razonable para los accionistas de la Sociedad desde el punto de vista financiero a la fecha de emisión del informe de valoración y de la *Fairness Opinion*, esto es, 14 de septiembre de 2026, ya que se encuentra dentro del rango de valoración determinado por Alantra en las conclusiones de su informe.

Por ello, sobre la base del informe de valoración y de la *Fairness Opinion* emitida por Alantra, y teniendo en cuenta el resto de términos y condiciones de la Oferta, su impacto en los intereses de la Sociedad y el hecho de que el Oferente cuente con un acuerdo previo con el accionista mayoritario de la Sociedad, el Consejo de Administración, con el voto unánime de los consejeros no afectados, es decir, Dña. Isabel Dutilh Carvajal y Dña. Pilar Muñoz Sanz, emite una opinión favorable a aceptar la Oferta. El resto de los consejeros (D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, D. Francisco de Borja Escalada Jiménez, D. Ricardo de Armas Paredes y D. Pablo Castellano Vázquez) han considerado que concurren circunstancias (véase el apartado 3.2 de este Informe) de conflicto de intereses que exigen que se abstengan de participar en la deliberación y votación de este Informe, si bien por estar de acuerdo con la conclusión alcanzada por los restantes consejeros, se han adherido posteriormente al voto expresado por estos y, en consecuencia, se han sumado a la aprobación por unanimidad de este Informe (sin que esta adhesión constituya una recomendación individual ni una participación directa en la adopción del acuerdo).

En cualquier caso, corresponde a los accionistas, en función de sus particulares intereses y situación, así como su valoración de los riesgos, según sea el caso, decidir si aceptan o no la Oferta.



Anexo

Fairness Opinion

[ver página siguiente]

PRIVADO Y CONFIDENCIAL

Hotei Properties Group SOCIMI, S.A.

Velázquez 47, 4ª Planta
28001 Madrid

Madrid, 14 de septiembre de 2026

Muy Sr. nuestro,

Nos referimos al mandato de 25 de junio de 2026 firmado entre Alantra Corporate Finance, S.A.U. (en adelante, "**Alantra**") y Hotei Properties Group SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Hotei Properties**", la "**Compañía**" o la "**Sociedad**"), mediante el cual Hotei Properties encargó a Alantra la emisión de un informe de valoración y opinión independiente para el Consejo de Administración de Hotei Properties acerca del valor del 100% de las acciones de la Compañía (en adelante, el "**Informe de Valoración**") y la razonabilidad desde un punto de vista financiero (*fairness opinion*) de la oferta voluntaria de adquisición de acciones presentada por Painwick Project, S.L. el 9 de junio de 2026 (en adelante, el "**Mandato**" y la "**Oferta**", respectivamente).

Mediante la presente carta, se resumen las principales conclusiones del Informe de Valoración elaborado para el Consejo de Administración de Hotei Properties (la "**Carta**").

Para la elaboración del Informe de Valoración, Hotei Properties ha compartido con Alantra la información que a continuación se detalla, y que se encuentra recogida a su vez en la carta de procedimientos (en adelante, "**Comfort Letter**") que se adjunta a la presente como anexo:

- 
- a) Informes de valoración RICS de los activos que conforman el portfolio de la Compañía con fecha de 31 de diciembre de 2025, realizados por Savills para los activos JW Marriott Madrid, Nobu Madrid, Nobu San Sebastián, El Autor Madrid, Hotel Mercer Plaza Sevilla y Alcadesa R1-H1, y CBRE para el activo Radisson Sevilla.
 - b) Cuentas anuales de la Compañía y presentaciones de resultados de los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025.
 - c) Balance proforma de la Compañía con fecha 31 de mayo de 2026, incorporando los ajustes recogidos en la Oferta: (i) refinanciación JW Marriot Madrid, (ii) venta de Nômade Madrid, (iii) pago de proveedores, (iv) neteo de derivados, y (v) costes extraordinarios de empleados.
 - d) Estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026 (no auditados).
 - e) *Term sheet* vinculante de la adenda al contrato de arrendamiento del hotel Radisson Collection Sevilla, con fecha 3 de agosto de 2026.
 - f) Anuncio de la Oferta presentada por Painwick Project, S.L. con fecha 9 de junio de 2026.

Adicionalmente, hemos revisado ciertos informes de análisis de carácter público relativos a la Compañía, así como la evolución de su cotización y la actividad de negociación de las acciones de la Compañía. Asimismo, hemos comparado determinada información financiera y bursátil de la Compañía con información similar de otras sociedades cuyos valores cotizan en bolsa o en un sistema multilateral de negociación; y hemos realizado aquellos otros estudios y análisis, así como considerado otros factores, que hemos estimado oportunos.

Toda la información descrita anteriormente, junto con la información facilitada por Hotei Properties, se denominará conjuntamente la “**Información**”.

Los criterios que se han utilizado para elaborar el Informe de Valoración se basan, entre otros, en la situación actual del negocio de Hotei Properties y la Información revisada. Alantra no ha realizado, ni obtenido de ningún experto, una verificación independiente de la exactitud e integridad de la Información que ha servido de base para la elaboración del Informe de Valoración.

Alantra asume que no hay condiciones ocultas, no manifestadas o no esperadas que puedan afectar al Informe de Valoración y no acepta ninguna responsabilidad por la existencia de tales condiciones. Las estimaciones futuras facilitadas pueden no materializarse, y Alantra no asume ninguna responsabilidad por ellas.

La Información y el Informe de Valoración pueden contener declaraciones prospectivas o estimaciones que reflejan expectativas actuales sobre eventos futuros. Dichas declaraciones están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores que podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los previstos. Alantra no asume responsabilidad alguna por la materialización de dichas estimaciones o declaraciones prospectivas.

El alcance del trabajo, y las obligaciones y responsabilidad de Alantra en relación con la elaboración del Informe de Valoración no incluyen:

1. Auditoría o asesoramiento en materia financiera, contable, fiscal, laboral, legal o de otra índole especializada. Por tanto, Alantra no asumirá responsabilidad alguna por los servicios o asesoramientos de esta naturaleza prestados a Hotei Properties por terceros;
2. La verificación, revisión o juicio sobre la veracidad, exactitud, integridad, corrección o precisión de la Información analizada. Alantra no garantiza en modo alguno, ya sea de forma expresa o implícita, que dicha información sea veraz, completa, correcta y precisa. El presente Informe de Valoración no constituye una revisión o análisis de tipo legal, financiero o de cualquier otro tipo, ni debe ser interpretado en este sentido;
3. El análisis sobre los efectos de la aceptación de la Oferta en la actividad de Hotei Properties. Por tanto, Alantra no expresa ninguna opinión, ni asume ninguna responsabilidad por los efectos de la aceptación de la Oferta sobre Hotei Properties, ni por las ventajas que la misma pudiera tener respecto a cualquier alternativa estratégica u oportunidad de negocio o los efectos que cualquier otra operación habría podido tener sobre Hotei Properties, por lo que el Informe de Valoración no supone ninguna recomendación ni juicio de valor sobre la idoneidad de la Oferta ni de sus consecuencias para Hotei Properties y sus accionistas.

El Informe de Valoración y la Carta no constituyen una recomendación de inversión, ni de ningún otro tipo, ni incluyen un análisis sobre la idoneidad de ninguna operación, ni sobre la validez de

las motivaciones económicas o la razonabilidad de cualquier operación futura. El Informe de Valoración refleja exclusivamente el análisis de Alantra en relación la Oferta; y en ningún caso podrá ser utilizado por ningún tercero para la emisión de su propia opinión.

Las conclusiones del Informe de Valoración no implican que la contraprestación ofrecida en la Oferta constituya el mejor precio posible, el precio máximo obtenible, el resultado de un proceso competitivo o la alternativa que maximice el valor para la Compañía o sus accionistas.

Las conclusiones del Informe de Valoración deben entenderse en el contexto del Informe de Valoración y complementarse por las matizaciones, hipótesis y reflexiones adicionales incluidas en el mismo. No deben extraerse conclusiones a partir de resúmenes, extractos o referencias parciales a la presente Carta o al Informe de Valoración, ya que ello podría conducir a una interpretación incompleta o inexacta del análisis realizado.

Las conclusiones del Informe de Valoración se derivan exclusivamente de la Información analizada hasta la fecha, y se refieren a la fecha de emisión del Informe de Valoración. El Informe de Valoración y la presente Carta se han elaborado tomando en consideración las condiciones de mercado, la situación de la Compañía y la información disponible a la fecha de su emisión. Dichas condiciones y circunstancias pueden variar con posterioridad, y Alantra no asume obligación alguna de verificar o comunicar dichos cambios.

Alantra tampoco asume obligación alguna de actualizar, revisar, complementar, confirmar o retirar las conclusiones de su Informe de Valoración como consecuencia de hechos, circunstancias, información o acontecimientos posteriores a la fecha de esta Carta.

De acuerdo con todo lo anterior, teniendo en cuenta el trabajo descrito y otros factores que hemos estimado relevantes y que han sido anteriormente referidos, así como la información relevante referida en la Comfort Letter, las conclusiones del Informe de Valoración indican que la valoración resultante de la totalidad de las acciones de la Compañía se sitúa en un rango entre € 363,0 – 376,1 M., equivalente a 3,13 – 3,24 € / acción, por lo que consideramos que el precio inicial establecido en la Oferta, de 3,20 € / acción, es razonable desde un punto de vista financiero.

Tanto la valoración resultante como el precio inicial establecido en la Oferta deben ajustarse por el importe de las distribuciones aprobadas y pagadas el 18 de junio de 2026, así como por las distribuciones aprobadas y pagaderas el 15 de septiembre de 2026, siendo el pago de estas últimas, asimismo, una condición de la Oferta. El importe bruto agregado de dichas distribuciones asciende a 1,32965084 €/acción, resultando en un rango de valoración ajustado de 1,80 – 1,91 € / acción y en un precio ajustado de la Oferta de 1,87 € / acción.

El Informe de Valoración y la Carta se emiten para el uso exclusivo del Consejo de Administración de Hotei Properties en relación con la Oferta, sin que pueda utilizarse por persona o entidad distinta o para fines distintos a los señalados. En ningún caso debe entenderse que el Informe de Valoración o la Carta se emiten a los efectos de dar cumplimiento a ningún requisito legal.

Ni la puesta a disposición, publicación, referencia o comunicación de la Carta creará relación contractual, de asesoramiento, fiduciaria o de otra naturaleza entre Alantra y cualquier accionista, inversor, acreedor, autoridad, oferente, entidad financiadora o tercero, ni otorgará a dichas personas derecho alguno a confiar en el Informe de Valoración frente a Alantra.

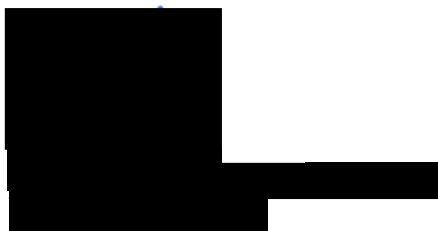
ALANTRA

Alantra tan sólo asumirá responsabilidad por el Informe de Valoración y la presente Carta frente a la Sociedad en los términos señalados en el Mandato y en el Informe de Valoración. En consecuencia, ni Alantra, ni sus compañías filiales o asociadas, ni sus respectivos socios, administradores, miembros, directivos, asesores, representantes o empleados, serán responsables de las pérdidas, daños o reclamaciones que, en su caso, se deriven del uso que cualquier otra persona distinta de la Sociedad, representada por su Consejo de Administración, haga del Informe de Valoración o de la Carta, ni de las decisiones que cualquier tercero adopte en el marco de la Oferta sobre la base de tales documentos.

Ni el Informe de Valoración ni la Carta constituyen recomendación alguna al Consejo de Administración de Hotei Properties ni a sus consejeros, respecto a la aceptación, el sentido del voto o su actuación en relación con la Oferta.

Cada accionista deberá adoptar su propia decisión en relación con la Oferta atendiendo a sus circunstancias particulares y, en su caso, previa consulta con sus propios asesores financieros, legales, fiscales, contables o de otro tipo.

Atentamente,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

Alantra Corporate Finance, S.A.U.