



PROPUESTA DE ACUERDOS FORMULADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE HOTEI PROPERTIES GROUP, SOCIMI, S.A. A CELEBRAR LOS DÍAS 15 Y 16 DE JULIO DE 2026, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

Los acuerdos que el Consejo de Administración de Hotei Properties Group, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) propone para su aprobación por la Junta General son los siguientes:

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

APROBACIÓN DE LA VENTA DEL HOTEL NÔMADE MADRID SITO EN LA CALLE GRAN VÍA, NÚMERO 11, MADRID.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad toma razón de la recepción y aceptación por el Consejo de Administración de la Sociedad, el 9 de junio de 2026, de una oferta vinculante (la “**Oferta Vinculante**”) remitida por GS Bacaes Iberia, S.L. (el “**Comprador**”), formulada sobre la base de un contrato privado de compraventa que se incorpora como anexo a la propia Oferta Vinculante (el “**Contrato de Compraventa**”), y que tiene por objeto la venta y transmisión del edificio sito en Madrid, en la calle Gran Vía, número 11, denominado “Nômade Madrid” (el “**Hotel Nômade Madrid**”), titularidad de la Sociedad, por un precio fijo de ciento cinco millones de euros (105.000.000 €), menos los potenciales ajustes derivados de obras de adecuación que, en su caso, se acuerden con el Comprador, pagadero íntegramente en la fecha de cierre, más un precio variable (*earn-out*) de hasta diez millones de euros (10.000.000 €), condicionado a que el beneficio operativo bruto (*Gross Operating Profit*) del Hotel Nômade Madrid supere determinados umbrales durante los tres (3) años siguientes al cierre, en los términos y condiciones que se describen en la comunicación de información privilegiada de la Sociedad de fecha 9 de junio de 2026 (la “**Operación de Venta**”).

De conformidad con lo previsto en la Oferta Vinculante y en el Contrato de Compraventa, la Operación de Venta se estructura en las siguientes fases: (i) la suscripción del Contrato de Compraventa, que queda condicionada a la previa aprobación de la Operación de Venta por la Junta General de Accionistas de la Sociedad (la “**Condición Suspensiva**”), al tener el Hotel Nômade Madrid la consideración de activo esencial a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, debiendo formalizarse dicha suscripción

dentro del plazo de cinco (5) días hábiles desde la celebración de la Junta General que apruebe la Operación de Venta; y (ii) el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que deberá tener lugar dentro del plazo máximo de treinta (30) días desde la suscripción del Contrato de Compraventa, quedando sujeto, entre otras condiciones, al no ejercicio por parte de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio histórico de su derecho de tanteo respecto del Hotel Nômade Madrid dentro del plazo legalmente establecido, de conformidad con la normativa aplicable.

A estos efectos, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda aprobar la aceptación de la Oferta Vinculante y la suscripción del Contrato de Compraventa entre la Sociedad, como vendedora, y el Comprador, que tiene por objeto la venta y transmisión del Hotel Nômade Madrid, titularidad de la Sociedad, en los términos y condiciones que se describen en la comunicación de información privilegiada de la Sociedad de fecha 9 de junio de 2026, facultando al Consejo de Administración y, en su caso, al Consejero Delegado de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que adopten cuantas medidas y realicen cuantos actos y trámites resulten necesarios o convenientes para la aceptación de la Oferta Vinculante, la suscripción del Contrato de Compraventa, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y, en general, la plena consumación de la Operación de Venta.

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

APROBACIÓN DE LA FORMALIZACIÓN DE UNA OPERACIÓN DE REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA EXISTENTE, CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE EL HOTEL JW MARRIOTT, POR UN IMPORTE MÁXIMO DE HASTA SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (75.000.000 €), EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE SOMETEN A LA APROBACIÓN DE ESTA JUNTA GENERAL.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad toma razón de la propuesta formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad para la formalización de una operación de refinanciación de la deuda existente de la Sociedad mediante la suscripción de un préstamo hipotecario (el "**Préstamo Hipotecario**") con garantía sobre el inmueble denominado "JW Marriott Madrid" (el "**Hotel JW Marriott**"), titularidad de la Sociedad, cuyas condiciones esenciales son las siguientes:

- (i) **Importe:** setenta y cinco millones de euros (75.000.000 €), con disposición íntegra en la fecha de firma.
- (ii) **Plazo y amortización:** cinco (5) años, con amortización (tipo *balloon*) del cinco por ciento (5%) del principal durante la vida del Préstamo Hipotecario y pago del noventa y cinco por ciento (95%) restante a vencimiento.
- (iii) **Tipo de interés:** en condiciones de mercado.
- (iv) **Comisión de estructuración:** en condiciones de mercado.
- (v) **Garantías:**
 - a. Hipoteca de primer rango sobre el Hotel JW Marriott en Madrid. Tasación validada por Sivasa sin condicionantes ni advertencias.
 - b. Prenda sobre los contratos de arrendamiento presentes y futuros del Hotel JW Marriott.
 - c. Prenda sobre la cuenta en la que se cobrarán los alquileres de los contratos de arrendamiento, con libre disposición salvo incumplimiento bajo el Préstamo Hipotecario.

- d. Prenda sobre las cuentas asociadas al Préstamo Hipotecario (esto es, cuenta operativa y cuenta de seguros).

- (vi) **Compromisos financieros (covenants) adicionales**: el Préstamo Hipotecario incluirá compromisos financieros habituales en operaciones de esta naturaleza, tales como ratios máximos de LTV y DSCR mínimo, así como cláusulas de *pari passu*, *cross default*, *negative pledge*, vencimiento anticipado por cambio de control o por concurrencia de un supuesto de cambio adverso material (MAC), subordinación de la deuda de accionistas respecto de las obligaciones del Préstamo Hipotecario y, en general, cualesquiera otros compromisos y restricciones usuales en operaciones de refinanciación de similares características.

A estos efectos, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda aprobar la formalización del Préstamo Hipotecario en los términos y condiciones esenciales anteriormente descritos, facultando al Consejo de Administración y, en su caso, al Consejero Delegado de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que adopten cuantas medidas y realicen cuantos actos y trámites resulten necesarios o convenientes para la negociación, formalización y suscripción del Préstamo Hipotecario y de cualesquiera contratos, escrituras públicas, pólizas intervenidas y demás documentos accesorios que resulten necesarios para la constitución de las garantías descritas, incluyendo, sin limitación, la constitución de la hipoteca sobre el Hotel JW Marriott, la formalización de las prendas sobre los contratos de arrendamiento y sobre las cuentas corrientes, la apertura de las cuentas que resulten necesarias, la designación de la entidad prestamista, la determinación de las condiciones definitivas del Préstamo Hipotecario dentro de los parámetros aprobados por esta Junta General, y, en general, la plena consumación de la operación de refinanciación.

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

DISTRIBUCIÓN DE PRIMA DE EMISIÓN POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 138.194.692 EUROS, A RAZÓN DE UN MÁXIMO DE 1,191 EUROS BRUTOS POR ACCIÓN, SUJETA A LA VENTA EFECTIVA DEL HOTEL NÔMADE MADRID SITO EN LA CALLE GRAN VÍA, NÚMERO 11, MADRID.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda aprobar la distribución de prima de emisión por un importe máximo de 138.194.692 euros, a razón de un máximo de 1,191 euros brutos por acción, quedando dicha distribución expresamente condicionada a la previa aprobación íntegra del acuerdo del Punto Primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria relativo a la venta del Hotel Nômade Madrid, sito en la calle Gran Vía, número 11, Madrid, y a la efectiva consumación de la Operación de Venta en los términos contemplados en la Oferta Vinculante y en el Contrato de Compraventa que será suscrito entre la Sociedad y el Comprador en caso de que dicho acuerdo del Punto Primero sea aprobado por la presente Junta General (la “**Condición de Distribución**”).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar, en caso de que se cumpla la Condición de Distribución, el importe exacto de la distribución de prima de emisión atendiendo al importe máximo señalado.

La devolución de la prima de emisión prevista en el presente acuerdo se efectuará, en su caso, a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), facultándose a tal efecto al Consejero Delegado de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que: (i) acredite la fecha en la que se determinarán los titulares inscritos que tienen derecho a recibir la devolución de prima de emisión (*record date*); (ii) fije la fecha concreta de abono de la devolución de prima de emisión (*payment date*), que deberá establecerse en cualquier caso dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha en que se cierre la Operación de Venta a la que hace alusión el Punto Primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria de Accionistas y que se somete a su aprobación; (iii) designe a la entidad que deba actuar como agente de pago; y (iv) realice cualesquiera otros actos y trámites necesarios o convenientes a fin de obtener la efectividad de este acuerdo.

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

DISTRIBUCIÓN DE UN DIVIDENDO A CUENTA DE LOS BENEFICIOS DEL EJERCICIO QUE SERÁ CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2026, POR UN IMPORTE MÁXIMO DE 7.101.188,20 EUROS, A RAZÓN DE UN MÁXIMO DE 0,0612 EUROS BRUTOS POR ACCIÓN, SUJETA A LA VENTA EFECTIVA DEL HOTEL NÔMADE MADRID SITO EN LA CALLE GRAN VÍA, NÚMERO 11, MADRID.

Se acuerda aprobar la propuesta de reparto de un dividendo a cuenta con cargo a los resultados del ejercicio que será cerrado a 31 de diciembre de 2026, por un importe máximo de 7.101.188,20 euros, a razón de un máximo de 0,0612 euros brutos por cada acción de la Sociedad, formulada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de junio de 2026, quedando dicha distribución expresamente condicionada a la previa aprobación íntegra del acuerdo del Punto Primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria relativo a la venta del Hotel Nômade Madrid, sito en la calle Gran Vía, número 11, Madrid, y a la efectiva consumación de la Operación de Venta en los términos contemplados en la Oferta Vinculante y en el Contrato de Compraventa que será suscrito entre la Sociedad y el Comprador en caso de que dicho acuerdo del Punto Primero sea aprobado por la presente Junta General (la “**Condición de Distribución**”).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar, en caso de que se cumpla la Condición de Distribución, el importe exacto del dividendo a cuenta atendiendo al importe máximo señalado.

A los efectos de lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración ha formulado y aprobado un estado contable, proyectado a la fecha prevista de cumplimiento de la Condición de Distribución (esto es, la efectiva consumación de la Operación de Venta en los términos contemplados en la Oferta Vinculante y en el Contrato de Compraventa que será suscrito entre la Sociedad y el Comprador en caso de que dicho acuerdo del Punto Primero sea aprobado por la presente Junta General) y de pago del dividendo, que pone de manifiesto, de acuerdo con las estimaciones que el mismo contiene y una vez cumplida la Condición de Distribución, la existencia de liquidez suficiente en la Sociedad para la distribución propuesta y que acredita que la cantidad a distribuir no excederá de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, una vez deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores, las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria, y la estimación del impuesto a satisfacer sobre dichos resultados. Dicho estado contable ha sido puesto a disposición de los accionistas en los términos legalmente previstos.

HOTEI PROPERTIES

	Eur
Resultados obtenidos desde el cierre del ejercicio 2025 (según estado contable):	9.760.584
A deducir:	
Dotación a reserva legal (10% del beneficio)	-976.058
Cantidad máxima distribuible	8.784.526
Dividendo a cuenta Propuesto	7.101.188,20
<i>Dividendo a Cuenta Propuesto por Acción</i>	<i>0,0612</i>

El reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo se efectuará, en su caso, a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), facultándose a tal efecto al Consejero Delegado de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que: (i) acredite la fecha en la que se determinarán los titulares inscritos que tienen derecho a recibir dividendo (*record date*); (ii) fije la fecha concreta de abono del dividendo (*payment date*), que deberá establecerse en cualquier caso dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha en que se cierre la Operación de Venta a la que hace alusión el Punto Primero del orden del día de la presente Junta General Extraordinaria de Accionistas y que se somete a su aprobación; (iii) designe a la entidad que deba actuar como agente de pago; y (iv) realice cualesquiera otros actos y trámites necesarios o convenientes a fin de obtener la efectividad de este acuerdo.

PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA

DELEGACIÓN DE FACULTADES.

Delegar en los más amplios términos en los señores consejeros de la Sociedad y en el Secretario no consejero, D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia, así como en el Vice-Secretario no consejero, D. Ángel Vizcaíno Perea, cuantas facultades sean precisas para interpretar, aclarar, completar, rectificar, precisar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean precisos, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto, así como subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad del acuerdo, incluyéndose específicamente la facultad de solicitar la inscripción parcial de los acuerdos si por cualquier circunstancia no es posible practicar la inscripción íntegra de los acuerdos.