

# **NH Hotel Group, S.A. y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
al 31 de diciembre de 2023



## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de NH Hotel Group, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

---

#### Opinión

---

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de NH Hotel Group, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, el estado del resultado, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### Fundamento de la opinión

---

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

#### Cuestiones clave de la auditoría

---

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="277 454 874 510">Recuperabilidad de activos asociados a la actividad hotelera</p> <p data-bbox="277 544 874 875">El Grupo desarrolla su actividad en 350 hoteles. La totalidad de los activos asociados a la actividad hotelera incluye fondo de comercio, activos por derecho de uso, inmovilizado material y otros activos intangibles, cuyos valores netos contables a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 86 millones de euros (nota 8), 1.635 millones de euros (nota 7), 1.590 millones de euros (nota 6) y 136 millones de euros (nota 9), respectivamente, lo que representa el 82% del total de activos.</p> <p data-bbox="277 909 874 1151">El Grupo evalúa en cada ejercicio la existencia de indicios que supongan pérdidas de valor, y de existir, y en todo caso respecto a la recuperabilidad del fondo de comercio, evalúa si existe un deterioro que obligue a reducir los importes en libros de sus activos, calculado tal y como se dispone en las notas 4.2, 4.4 y 10 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.</p> <p data-bbox="277 1184 874 1458">La dirección del Grupo considera para la estimación del valor recuperable de cada unidad generadora de efectivo ("UGE"), el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso se ha calculado a partir de los flujos futuros de efectivo estimados aplicando unas tasas de descuento y de crecimiento esperadas, de acuerdo con los planes de negocio aprobados por la dirección.</p> <p data-bbox="277 1491 874 1608">Tal y como se informa en el estado del resultado consolidado, el Grupo ha registrado una reversión neta de pérdidas por deterioro por importe de 0,8 millones de euros (nota 10.3).</p> <p data-bbox="277 1641 874 1910">Debido a la importancia de los juicios aplicados por la dirección del Grupo y las estimaciones significativas utilizadas para la realización de dichos cálculos, y teniendo en cuenta la relevancia cuantitativa de dichos activos, hemos considerado que evaluar la recuperabilidad de los activos relacionados con la actividad hotelera sea considerado como una cuestión clave de auditoría (nota 2.7).</p>	<p data-bbox="882 544 1469 600">Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:</p> <p data-bbox="882 633 1469 750">Entendimiento de la metodología utilizada y evaluación de los controles que el Grupo tiene establecidos en sus procesos de análisis de recuperación de activos.</p> <p data-bbox="882 784 1469 900">Obtención de la dirección de las pruebas de deterioro sobre las que hemos realizado, con la colaboración de nuestros expertos internos, los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="882 934 1469 1736" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="882 934 1469 1050">• Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada en la realización de las pruebas de deterioro.</li> <li data-bbox="882 1061 1469 1335">• Evaluación de la razonabilidad de las hipótesis y estimaciones clave incluidas en el modelo referentes tanto a previsiones de flujos futuros de efectivo y los elementos clave considerados en la estimación de los mismos, como a la metodología aplicada para la estimación de las tasas de descuento dentro de un rango aceptable.</li> <li data-bbox="882 1368 1469 1610">• Comprobación aritmética de los cálculos considerados en la prueba de deterioro y evaluación de los análisis de sensibilidad, considerando los rangos en los que las hipótesis clave del modelo deberían fluctuar para que se produjese un deterioro de los activos o reversión de provisiones existentes.</li> <li data-bbox="882 1644 1469 1736">• Evaluación de la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.</li> </ul> <p data-bbox="882 1769 1469 1886">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar los objetivos de auditoría para los cuales los procedimientos fueron diseñados.</p>

**Cuestiones clave de la auditoría**
**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Registro y valoración relativa a la adquisición de activos hoteleros en Portugal a entidades vinculadas

Tal y como se detalla en la nota 24 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha 18 de diciembre de 2023 la sociedad NH Hotel Group, S.A. suscribió un contrato de compraventa de acciones con MHG Continental Holding Pte. LTD. por el cual adquirió el 100% del capital social de la sociedad Minor Continental Holding S.à r.l., propietaria a su vez, directa o indirectamente, de las acciones de las sociedades Hotelagos, S.A., Minor Hotels Portugal, S.A. y Minor Luxury Hotels Vilamoura, S.A., titulares de la propiedad, de la concesión administrativa o del contrato de arrendamiento de cinco activos hoteleros en Portugal. La contraprestación satisfecha en dicha fecha ascendió a un desembolso de 133,2 millones de euros.

La NIIF 3 proporciona un marco de actuación que las entidades pueden utilizar con la finalidad de evaluar si un conjunto integrado de actividades y activos adquiridos puede considerarse como una adquisición de activos y no de un negocio. En este sentido incluye una prueba de concentración del valor razonable opcional (la prueba de concentración), para determinar si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo o grupo de activos similares.

La dirección del Grupo ha optado por llevar a cabo la prueba de concentración, concluyendo al respecto que la transacción llevada a cabo es una adquisición de activos, y no la adquisición de un negocio (notas 2.9.2 y 2.9.5), y consecuentemente, tal y como se refleja en las notas 6 y 9, registrar bajo el epígrafe de inmovilizado material y otros activos intangibles, principalmente, el valor razonable asignado a los activos adquiridos en la transacción.

Dada la importancia cualitativa y cuantitativa de la transacción, así como de los procedimientos de valoración y estimaciones de la dirección que se han requerido, consideramos la evaluación del registro contable de esta transacción con partes vinculadas como una cuestión clave para nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión y entendimiento del proceso de identificación de activos y pasivos adquiridos, así como los procedimientos de valoración asociados a los mismos. Los procedimientos llevados a cabo han incluido:

- Análisis del acuerdo de compraventa, para comprobar el importe de la contraprestación correspondiente, así como el resto de las condiciones relevantes de la transacción.
- Evaluación de la prueba de concentración de activos y análisis técnico llevado a cabo por la dirección, que ha contado con el apoyo de un tercero independiente. Dicha evaluación incluye las consideraciones cualitativas y cuantitativas de la transacción y su adecuación a las guías establecidas, así como la consistencia entre las conclusiones alcanzadas por la dirección sobre la existencia de concentración de activos y su adecuado registro en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
- Análisis del informe realizado por un experto de la dirección relativo a la valoración de los activos, sobre el que hemos realizado, con la colaboración de nuestros expertos internos, determinadas comprobaciones como la evaluación de la metodología utilizada, tasas de descuento consideradas y la revisión de las hipótesis clave incluidas en el modelo de valoración para los activos seleccionados, así como la exactitud aritmética de los cálculos.
- Evaluación de la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta materia.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar los objetivos de auditoría para los cuales los procedimientos fueron diseñados.

---

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

**Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas**

---

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

---

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas**

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

### **Formato electrónico único europeo**

---

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de NH Hotel Group, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de NH Hotel Group, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2023 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

### **Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante**

---

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 8 de febrero de 2024.

---

### **Periodo de contratación**

---

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.



Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

---

**Servicios prestados**

---

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 23.2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Mariano Cortés Redín (21829)

8 de febrero de 2024

