

# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A. SOBRE EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN ENTRE NEINOR HOMES, S.A. (COMO SOCIEDAD ABSORBENTE) Y QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (COMO SOCIEDAD ABSORBIDA) Y SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL QUE SE REALIZARÁ CON OCASIÓN DE LA FUSIÓN**

## **1. INTRODUCCIÓN**

Los consejos de administración de Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**”) y de Quabit Inmobiliaria, S.A. (“**Quabit**”) y, conjuntamente con Neinor, las “**Sociedades Participantes**”), en sus respectivas sesiones celebradas el día 11 de enero de 2021, redactaron, aprobaron y suscribieron el proyecto común relativo a la fusión entre Neinor (como sociedad absorbente) y Quabit (como sociedad absorbida) (el “**Proyecto Común de Fusión**” y la “**Fusión**”, respectivamente).

El Proyecto Común de Fusión fue suscrito por todos los administradores de las Sociedades Participantes, según lo previsto en el artículo 30 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (la “**LME**”) y fue publicado en las páginas web corporativas de Neinor y de Quabit los días 12 de enero de 2021 y 11 de enero de 2021, respectivamente. El hecho de la inserción en las páginas web, así como la fecha en que se produjo, fueron publicados en el Boletín Oficial del Registro Mercantil los días 1 de febrero de 2021 (respecto de la inserción efectuada en la página web de Neinor) y 4 de febrero de 2021 (respecto de la inserción efectuada en la página web de Quabit).

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 33 y concordantes de la LME, los administradores de Neinor, redactan y aprueban, en los términos que se detallan seguidamente, el preceptivo informe de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión (el “**Informe**”), en el que, de acuerdo con lo previsto en los referidos artículos, explican y justifican detalladamente los aspectos jurídicos y económicos del Proyecto Común de Fusión, con especial referencia al tipo de canje y a las especiales dificultades de valoración que en su caso pudieran existir, así como las implicaciones de la Fusión para los accionistas, acreedores y trabajadores. El Informe contiene, asimismo, un informe sobre el aumento de capital inherente a la Fusión.

El Proyecto Común de Fusión será sometido para su aprobación a las juntas generales de accionistas de Neinor y Quabit, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la LME.

## **2. JUSTIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA FUSIÓN**

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, las Sociedades Participantes acordaron promover su integración con la finalidad de conformar un grupo que se mantenga como líder en el sector de la promoción residencial en España y con vocación de aumentar su relevancia en el mercado español de la construcción. La integración de las Sociedades Participantes permitiría crear valor mediante la combinación de las capacidades de gestión de ambos grupos y la obtención de sinergias desde un punto de vista operativo y financiero.

En este sentido, los consejos de administración de Neinor y Quabit consideraron que existen numerosas razones que avalan la integración de las Sociedades Participantes, destacando las siguientes:

- **Combinación de negocios complementarios:** la Fusión permitiría la creación de un ambicioso proyecto inmobiliario, con un banco de suelo combinado de alta calidad que permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas por parte de la entidad resultante de la Fusión, en el marco de desarrollos inmobiliarios y con la expectativa de llevarlo a cabo en el medio plazo. La combinación permitiría también integrar el citado banco de suelo combinado bajo una plataforma de desarrollo inmobiliario bien definida y con capacidad integrada para la entrega de viviendas.
- **Palancas de valor fruto de la integración:** la Fusión generaría una serie de beneficios adicionales como consecuencia de la integración que, de forma separada, las Sociedades Participantes no podrían lograr, entre los que se encuentran:
  - *Beneficios operativos:* mediante la integración de las capacidades de construcción del grupo Quabit en la entidad resultante de la Fusión, así como a través de la definición de una estructura operativa más eficiente; y
  - *Beneficios financieros y contables:* mediante la racionalización de la estructura de costes financieros aparejados a la deuda existente en Quabit y la optimización de los activos de Quabit aportados a Neinor en la operación.
- **Liderazgo:** el acceso a una cartera de suelos de alta calidad permitiría complementar la actual cartera de Neinor, reforzando la posición de liderazgo de la sociedad resultante de la Fusión en el mercado español de la promoción inmobiliaria, y con vocación de aumentar su relevancia en el mercado español de la construcción.
- **Estructura de capital:** la Fusión permitiría racionalizar la estructura de capital de Quabit a través de la creación de un grupo con un apalancamiento neto (*loan to value*) por debajo del 30%. El desarrollo del plan de negocio conjunto prevería el mantenimiento de una política financiera conservadora, no requiriendo de fondos externos adicionales en el medio plazo para lograr cumplir con los objetivos de desarrollo y entrega de viviendas.
- **Plataforma patrimonialista:** la Fusión reforzaría la propuesta de valor de la división patrimonialista de Neinor mediante la contribución de suelos de alta calidad para desarrollo y alquiler de viviendas en ubicaciones con alta demanda.
- **Aumento del tamaño y liquidez de las acciones:** los accionistas de las Sociedades Participantes serían titulares de una participación con un potencial mayor grado de liquidez por incorporación de una nueva base de accionistas en la entidad resultante de la Fusión, así como por el incremento en la capitalización bursátil de la sociedad resultante de la Fusión.

Por todo lo anterior, los consejos de administración de las Sociedades Participantes llegaron al convencimiento de que la integración de los negocios de Neinor y Quabit permitiría su gestión de una manera más adecuada y eficiente, constituyendo una oportunidad para todos sus grupos de interés, incluyendo empleados, clientes, accionistas y acreedores.

### **3. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

#### **3.1 ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA FUSIÓN**

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Neinor y Quabit es la fusión mediante la absorción de Quabit (sociedad absorbida) por Neinor (sociedad absorbente), con disolución sin liquidación de Quabit y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a Neinor, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de Quabit; todo ello en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la LME.

Dicho traspaso a título universal implicará la adquisición por Neinor, en un solo acto, de todos los elementos que integran el activo y el pasivo del patrimonio de Quabit. Se transmitirán, por tanto, todos los bienes, derechos y obligaciones y, en general, todas las relaciones jurídicas de Quabit.

Simultáneamente, la Fusión implicará que los accionistas titulares de acciones ordinarias de Quabit pertenecientes a la clase “A” de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas (las “**Acciones de Quabit Clase A**”) se incorporarán como accionistas de Neinor mediante la atribución a los mismos de las acciones representativas de la parte del capital social de Neinor que les corresponda, en proporción a su respectiva participación en las Acciones de Quabit Clase A, en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión y que se examinan en detalle en este Informe.

#### **3.2 ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

El Proyecto Común de Fusión ha sido elaborado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la LME y, por tanto, incluye las menciones que estos preceptos configuran como su contenido mínimo necesario.

Tal y como se expone seguidamente, además de las menciones mínimas exigidas por los referidos preceptos de la LME, el Proyecto Común de Fusión contempla y desarrolla otros aspectos cuya inclusión se ha considerado conveniente por los administradores de las Sociedades Participantes.

##### **3.2.1 Identificación de las Sociedades Participantes**

De conformidad con lo dispuesto en la mención 1ª del artículo 31 de la LME, el apartado 2 del Proyecto Común de Fusión identifica a las Sociedades Participantes, mediante la identificación de sus denominaciones, de sus tipos sociales, de sus respectivos domicilios, de los datos identificadores la inscripción de Neinor en el Registro Mercantil de Bilbao y los datos identificadores de la inscripción de Quabit en el Registro Mercantil de Madrid, así como de sus correspondientes Números de Identificación Fiscal.

##### **3.2.2 Canje de la Fusión**

(A) Adquisición mediante compraventa (rescate) para su amortización de las Acciones de Quabit Clase B

Tal y como se indica en el apartado 3.1 del Proyecto Común de Fusión, en relación con las acciones sin voto de Quabit pertenecientes a la clase “B” de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas (las “**Acciones de Quabit Clase B**”), el consejo de administración de Quabit, tomando en consideración el

acuerdo suscrito con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. (“**Avenue**”) descrito en el apartado 1.1.2 del Proyecto Común de Fusión (el “**Acuerdo con Avenue**”), propondrá a la misma junta general de accionistas que haya de aprobar la Fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de la Fusión) la adquisición mediante compraventa (rescate) de la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B para su completa amortización con ocasión de la ejecución de la Fusión por aplicación del artículo 26 de la LME, siendo objeto de canje en la Fusión exclusivamente las acciones ordinarias (las Acciones de Quabit Clase A).

(B) Tipo de canje

De acuerdo con lo previsto en la mención 2ª del artículo 31 de la LME, el apartado 3.2 del Proyecto Común de Fusión expresa el tipo de canje de la Fusión, que será de una acción ordinaria de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, de las mismas características y con los mismos derechos que las acciones de Neinor existentes en el momento de su emisión, por cada 25,9650 Acciones de Quabit Clase A, de 0,50 euros de valor nominal cada una, única clase que estará en circulación en el momento del canje. El tipo de canje fue determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de las Sociedades Participantes, sin que se prevea compensación complementaria en dinero alguna.

(C) Procedimiento de canje

El procedimiento de canje de las acciones de Quabit que hayan de extinguirse como consecuencia de la Fusión se resume en el apartado 3.4 del Proyecto Común de Fusión.

En este sentido, el canje de las Acciones de Quabit Clase A por acciones de Neinor se llevará a cabo una vez: (a) se haya presentado la documentación equivalente a que se refiere el artículo 1, apartados 4.g) y 5.f) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, según resulten aplicables, o cumplido cualquier requisito de registro que pueda exigir la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”); (b) haya sido aprobada la Fusión por las juntas generales de accionistas de ambas Sociedades Participantes, incluyendo la aprobación de la Fusión, en los términos y condiciones previstos en el Proyecto Común de Fusión, por parte del titular de las Acciones de Quabit Clase B; (c) se hayan cumplido las condiciones suspensivas referidas en el apartado 16 del Proyecto Común de Fusión; y (D) se haya otorgado la escritura de Fusión.

El canje se realizará a partir de la fecha que se indique en el anuncio de canje a publicar en las páginas web corporativas de las Sociedades Participantes y, como otra información relevante, en la página web de la CNMV, produciéndose la entrega efectiva de las nuevas acciones una vez se haya inscrito la escritura de Fusión en los Registros Mercantiles de Bilbao y Madrid. A tal efecto, se designará una entidad financiera que actuará como agente de picos y a la que se hará referencia en los mencionados anuncios.

La entrega de las nuevas acciones de Neinor como consecuencia del canje de las Acciones de Quabit Clase A se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) que sean depositarias de las mismas, de conformidad con los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones

en cuenta, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, y con aplicación de lo establecido en el artículo 117 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**") en lo que proceda.

(D) Mecanismo orientado a facilitar la realización del canje

El apartado 3.5 del Proyecto Común de Fusión establece un mecanismo orientado a facilitar la realización del canje: los titulares de un número de Acciones de Quabit Clase A que, conforme al tipo de canje acordado, no les permita recibir un número entero de acciones de Neinor, podrán adquirir o transmitir Acciones de Quabit Clase A para que las acciones resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de Neinor.

Sin perjuicio de lo anterior, las Sociedades Participantes designarán una entidad financiera como "agente de picos", que actuará como contrapartida para la compra de restos o picos. De esta forma, todo accionista de Quabit que, de acuerdo con el tipo de canje establecido, y teniendo en cuenta el número de Acciones de Quabit Clase A del que sea titular, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Neinor o tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Neinor y le sobre un número de Acciones de Quabit Clase A que no sea suficiente para tener derecho a recibir una acción adicional de Neinor, podrá transmitir dichas Acciones de Quabit Clase A sobrantes al agente de picos, que le abonará su valor en efectivo al precio que se determine en el anuncio de canje.

(E) Aumento de capital para atender al canje de las Acciones de Quabit Clase A

En el apartado 3.3 del Proyecto Común de Fusión se especifica que Neinor aumentará su capital social en la cantidad necesaria para atender al canje de las Acciones de Quabit Clase A, de acuerdo con la relación de canje establecida en el Proyecto Común de Fusión, estándose, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo 26 de la LME.

A estos efectos, Neinor realizará una ampliación de capital en el importe que resulte preciso para atender el canje, de conformidad con lo indicado en el apartado 6 de este Informe.

En aplicación del artículo 26 de la LME, no se canjearán las Acciones de Quabit Clase A de las que, en su caso, Neinor pudiera ser titular ni las que Quabit tenga en autocartera, procediéndose a su amortización con ocasión de la Fusión. En el Proyecto Común de Fusión se hace constar que, a la fecha de su suscripción por los administradores de las Sociedades Participantes, (i) Neinor no era titular de acciones de Quabit; y (ii) Quabit mantenía 3.380.039 acciones propias en autocartera directa.

Véase el apartado 6 de este Informe para más información sobre el aumento de capital para atender el canje de las Acciones de Quabit Clase A.

### **3.2.3 Balance de Fusión**

El apartado 4.1 del Proyecto Común de Fusión especifica que se considerarán como balances de Fusión, a los efectos de lo previsto en el artículo 36 de la LME, los cerrados por Neinor y Quabit a 31 de diciembre de 2020, formulados por sus respectivos consejos de administración en fecha 24 de febrero de 2021, debidamente verificados por los auditores de cuentas de Neinor y Quabit, y que serán sometidos a la aprobación de las juntas generales de accionistas de cada una de las Sociedades Participantes que hayan de resolver sobre la Fusión, con carácter previo a la adopción del propio acuerdo de Fusión. Se hace constar que no se ha producido ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 36.2 de la LME que obligue a modificar las valoraciones contenidas en los referidos balances de las Sociedades Participantes.

### **3.2.4 Cuentas anuales y valoración de los activos y pasivos que se transmiten**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.10ª de la LME, el apartado 4.2 del Proyecto Común de Fusión hace constar que las condiciones en las que se realiza la Fusión se han determinado tomando en consideración las cuentas anuales de las Sociedades Participantes correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2020, siendo el ejercicio social de las Sociedades Participantes coincidente con el año natural.

Por su parte, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 31.9ª de la LME, el apartado 4.3 del Proyecto Común de Fusión señala que los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por Neinor de Quabit se registrarán en la contabilidad de Neinor por sus valores razonables en la fecha de adquisición, de acuerdo con la norma de registro y valoración decimonovena del Plan General de Contabilidad español, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 (el “**PGC**”).

### **3.2.5 Fecha a partir de la cual las nuevas acciones de Neinor entregadas en canje dan derecho a participar en las ganancias sociales de Neinor**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.6ª de la LME, el apartado 5 del Proyecto Común de Fusión establece que las nuevas acciones emitidas por Neinor para atender el canje de la Fusión serán acciones ordinarias de la misma y única clase y serie que las actualmente en circulación, gozando sus titulares de los mismos derechos que las ya existentes desde la fecha de inscripción de la escritura de Fusión en los Registros Mercantiles de Bilbao y Madrid, y, en caso de que la inscripción no se produzca en ambos Registros Mercantiles el mismo día, desde la fecha en que dicha escritura quede inscrita en el segundo (la “**Fecha de Efectos**”).

En particular, dichas nuevas acciones darán derecho a sus titulares, desde la Fecha de Efectos, a participar en las ganancias sociales en los mismos términos que el resto de titulares de acciones de Neinor en circulación en esa fecha.

### **3.2.6 Fecha de efectos contables de la Fusión**

De conformidad con lo previsto en el artículo 31.7ª de la LME, el Proyecto Común de Fusión, en su apartado 6, señala que la fecha a partir de la cual las operaciones de Quabit se considerarán realizadas

a efectos contables por cuenta de Neinor se determinará conforme a lo dispuesto en el apartado 2.2 de la Norma de Registro y Valoración 19ª del PGC.

### **3.2.7 Aportaciones de industria o prestaciones accesorias**

El apartado 7 del Proyecto Común de Fusión establece, conforme a lo previsto en el apartado 3º del artículo 31 de la LME, que, dado que no existen aportaciones de industria, ni hay establecidas prestaciones accesorias en ninguna de las Sociedades Participantes, no procede otorgar compensación alguna por estos conceptos.

### **3.2.8 Derechos especiales y títulos distintos de los representativas de capital**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.4ª de la LME, el apartado 8 del Proyecto Común de Fusión señala que, con las excepciones previstas en dicho apartado, no existen en ninguna de las Sociedades Participantes acciones especiales privilegiadas ni derechos especiales distintos a la simple titularidad de las acciones, por lo que no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones a estos efectos. Las acciones de Neinor que se entreguen a los titulares de las Acciones de Quabit Clase A como consecuencia de la Fusión no otorgarán a sus titulares derecho especial alguno.

No obstante lo anterior, el Proyecto Común de Fusión hace referencia a los siguientes valores emitidos por Quabit:

#### **(A) Acciones de Quabit Clase B**

Por lo que respecta a las Acciones de Quabit Clase B, el apartado 8.1 del Proyecto Común de Fusión señala que los derechos privilegiados establecidos en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit en favor del titular de las Acciones de Quabit Clase B no se reconocerán en la entidad resultante de la Fusión.

A tal fin, el Proyecto Común de Fusión señala que en la correspondiente junta general de accionistas de Quabit que haya de resolver sobre la Fusión, el titular de las Acciones de Quabit Clase B deberá aprobar, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias aplicables y de forma previa al acuerdo societario por el que se apruebe la Fusión, la propuesta de compraventa para su amortización de la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B de conformidad con lo indicado en el apartado 3.1 del Proyecto Común de Fusión.

#### **(B) Warrants**

Según se describe en el apartado 8.2.1 del Proyecto Común de Fusión, Quabit ha emitido diversos warrants a favor de diversos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. (los "**Warrants Avenue**"). El referido apartado señala, entre otras cuestiones, que, mediante la firma del Acuerdo con Avenue, los titulares de los Warrants Avenue se han comprometido irrevocablemente a, entre otras cuestiones, (i) no ejercitar, total o parcialmente, los Warrants Avenue desde la suscripción del Acuerdo con Avenue y hasta que se produzca la cancelación de los mismos; y

(ii) otorgar, tan pronto como sea posible tras la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil de Bilbao, la correspondiente escritura pública para proceder a su cancelación.

Asimismo, según se describe en el apartado 8.2.2 del Proyecto Común de Fusión, Quabit ha emitido un warrant a favor de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**SAREB**” y el “**Warrant SAREB**”). Por lo que respecta al Warrant SAREB, a la fecha de este informe no se ha suscrito ningún acuerdo.

Por su parte, el apartado 8.2.3 del Proyecto Común de Fusión señala que, tras la realización de la Fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad emisora de los Warrants Avenue y Warrant SAREB bajo sus términos y condiciones. De este modo, una vez haya quedado inscrita la escritura de Fusión en los Registros Mercantiles de Bilbao y Madrid, todas las menciones efectuadas a Quabit en las citadas emisiones deberán entenderse realizadas a Neinor.

En consecuencia, tras la realización de la Fusión, los citados valores pasarán a ser eventualmente convertibles en acciones ordinarias de Neinor (en lugar de Quabit), sin perjuicio de los acuerdos alcanzados con sus titulares indicados anteriormente (o de los que se puedan alcanzar con posterioridad a la fecha del Proyecto Común de Fusión) en relación con la cancelación de los mismos tras la eficacia de la Fusión.

#### (C) Obligaciones simples

Según se describe en el apartado 8.3 del Proyecto Común de Fusión, Quabit, a través de su filial Quabit Finance, S.A.U., tiene emitidas obligaciones simples de rango senior garantizadas por un importe nominal de 20 millones de euros (las “**Obligaciones Quabit**”). El referido apartado 8.3 del Proyecto Común de Fusión señala que, tras la realización de la Fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad garante de las Obligaciones Quabit bajo sus términos y condiciones. De este modo, una vez haya quedado inscrita la escritura de Fusión en los Registros Mercantiles de Bilbao y Madrid, todas las menciones efectuadas a Quabit Inmobiliaria, S.A. en la citada emisión deberán entenderse realizadas a Neinor.

### **3.2.9 Ventajas atribuidas a los administradores y a los expertos independientes**

Por su parte, el apartado 9 del Proyecto Común de Fusión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 31.5ª de la LME, dispone que no se atribuirá ninguna clase de ventajas en Neinor a los administradores de ninguna de las Sociedades Participantes, ni a favor de KPMG Auditores, S.L. (“**KPMG**”), experto independiente designado para la emisión del correspondiente informe en relación con el Proyecto Común de Fusión, de acuerdo con lo indicado en el apartado 3.3.3 siguiente.

#### **3.2.10 Estatutos sociales**

Para dar por cumplida la exigencia contenida en el artículo 31.8ª de la LME, el Proyecto Común de Fusión (i) hace constar expresamente en su apartado 11 que por razón de la Fusión no será necesaria la modificación de los estatutos sociales de Neinor, salvo por lo que se refiere a la cifra de capital social y al número de acciones como consecuencia de su ampliación para atender el canje de Fusión; y (ii) incluye



el texto de los estatutos sociales de Neinor vigente a la fecha del Proyecto Común de Fusión (disponible en su página web corporativa) como Anexo al mismo.

### **3.2.11 Impacto en empleo, género y responsabilidad social corporativa**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.11ª de la LME, el apartado 12 del Proyecto Común de Fusión indica que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre (el “ET”), Neinor, en su condición de sociedad absorbente, se subrogará en las relaciones laborales de los empleados en activo de Quabit, convirtiéndose en su nueva entidad empleadora. Asimismo indica que las Sociedades Participantes darán cumplimiento, respectivamente, a sus obligaciones de información y, en su caso, de consulta, respecto de la representación legal de los trabajadores de cada una de ellas, conforme a lo dispuesto en la normativa laboral. Además, la Fusión se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente y, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

Asimismo, el apartado 12 del Proyecto Común de Fusión indica que, tras la ejecución de la Fusión, la sociedad resultante de la Fusión completará el análisis de eventuales solapamientos, duplicidades, así como de las economías de escala derivadas del proceso, sin que a esta fecha se haya tomado ninguna decisión en relación con las medidas de índole laboral que será necesario adoptar para proceder a la integración de las plantillas como consecuencia de la Fusión. En todo caso, la integración de las plantillas se llevará a cabo respetando los procedimientos legalmente previstos en cada caso y, especialmente, lo relativo a los derechos de información y consulta de los representantes de los trabajadores, manteniéndose con estos las correspondientes reuniones y negociaciones que permitan desarrollar la referida integración de las plantillas con el mayor acuerdo posible entre las partes.

Igualmente se indica que no está previsto que, con ocasión de la Fusión, se produzcan cambios de especial significación en la estructura del órgano de administración de Neinor desde el punto de vista de su distribución por géneros. De igual manera, la Fusión no modificará la política que ha venido gobernando esta materia en Neinor.

Por último, el referido apartado 12 señala que no cabe esperar que la actual política de responsabilidad social corporativa de Neinor vaya a sufrir modificaciones a consecuencia de la Fusión.

### **3.2.12 Régimen fiscal especial**

El apartado 10 del Proyecto Común de Fusión establece que, la Fusión es un supuesto regulado en el artículo 76.1 a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”), y en el artículo 101.1 a) de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Bizkaia (“NFIS”), de modo que le resulta de aplicación el régimen fiscal establecido en el capítulo VII del título VII y en la disposición adicional segunda de la LIS, con base en el artículo 89.1 del mismo texto legal. Asimismo, la operación se acoge al régimen fiscal de fusiones del capítulo VII del título VI de la NFIS a cuyo efecto se opta expresamente por su aplicación; todo ello por considerarse que concurren los requisitos exigidos para la aplicación del citado régimen y, en concreto, por reputarse económicamente válidos los motivos que justifican la realización de la Fusión en los

términos contenidos en el Proyecto Común de Fusión.

El referido apartado también indica que resultan de aplicación la no sujeción y las exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados contenidas en los artículos 31.2.1, 33 y 58.10 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del Territorio Histórico de Bizkaia.

Por último, según lo previsto en el artículo 114.3 NFIS y el artículo 89.1 segundo párrafo de la LIS, la operación será comunicada a las administraciones tributarias competentes en la forma y plazos reglamentariamente establecidos.

### **3.2.13 Otras menciones del Proyecto Común de Fusión**

El Proyecto Común de Fusión se refiere a otras cuestiones cuya mención, al igual que alguno de los contenidos ya comentados, no viene expresamente exigida por la legislación vigente. Se trata, como en los casos ya analizados, de asuntos cuya trascendencia o importancia ha motivado que los administradores de las Sociedades Participantes hayan considerado conveniente su inclusión. Dichas cuestiones son las que se detallan a continuación:

#### **(A) Condiciones suspensivas**

El Proyecto Común de Fusión establece en su apartado 16 que la consumación y eficacia de la Fusión queda sujeta a las siguientes condiciones suspensivas:

- (i) la obtención de consentimientos a la Fusión (o, en su caso, de las correspondientes renunciaciones al ejercicio de cualesquiera derechos como consecuencia de la Fusión, en particular, cláusulas de vencimiento anticipado) por parte de los principales financiadores o acreedores de Neinor o Quabit, siempre que los mismos sean relevantes para la Fusión, y, en su caso, la formalización de acuerdos con dichos financiadores o acreedores en términos razonablemente satisfactorios para Neinor atendidas las condiciones acordadas en el Proyecto Común de Fusión para la ejecución de la misma;
- (ii) en supuesto de que resulte preceptivo, la notificación de la Fusión a las autoridades de defensa de la competencia correspondientes, y, en su caso, la obtención de la autorización o no oposición a la Fusión, expresa o tácita, por parte de las referidas autoridades, así como la obtención de cualesquiera autorizaciones por CNMV y/o por cualesquiera autoridades regulatorias que, en su caso, resulten necesarias para la consumación y eficacia de la Fusión; y
- (iii) que, tras la consulta planteada al Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, se confirme que (i) el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea previsto en el capítulo VII del título VI de la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades de Bizkaia es aplicable a la Fusión; y (ii) bajo el referido régimen especial, el tratamiento de cualquier ingreso contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias de Neinor

por motivo de una diferencia negativa de fusión no queda sujeto a tributación en el Impuesto sobre Sociedades para Neinor o Quabit.

Asimismo, se previó que los consejos de administración de Neinor y Quabit o, en su caso, las personas en que estos deleguen, pudieran realizar todos los actos y adoptar todas las decisiones necesarias para solicitar, tramitar y obtener las referidas autorizaciones o cualesquiera otros consentimientos, declaraciones o dispensas necesarios o convenientes para el buen fin de la Fusión, pudiendo en último término declarar cumplidas o incumplidas o renunciar (en la medida en que sea legalmente posible y conveniente) a las referidas condiciones suspensivas.

(B) Acuerdos con accionistas

Tal y como señala el apartado 1.1.1 del Proyecto Común de Fusión, (i) diversos accionistas de Quabit titulares, conjuntamente, a la fecha del Proyecto Común de Fusión, de aproximadamente un 26% de las Acciones de Quabit Clase A; (ii) Cedarville Spain, S.L. (“**Cedarville**”) en tanto que accionista de Quabit titular, a la fecha del Proyecto Común de Fusión, del 100% de las Acciones de Quabit Clase B; y (iii) Pyxis V Lux S.à r.l. titular de aproximadamente un 28% de capital social de Neinor, suscribieron, con carácter previo a la firma del Proyecto Común de Fusión, compromisos en virtud de los cuales los referidos accionistas se han comprometido, entre otros, a votar a favor de la Fusión en las juntas generales de accionistas de Quabit y Neinor, respectivamente.

Asimismo, el apartado 15.1 del Proyecto Común de Fusión señala que, con anterioridad a la firma del Proyecto Común de Fusión y con sujeción a la efectividad de la Fusión, se suscribió con D. Félix Abánades un acuerdo marco que regula la suscripción, una vez la Fusión sea efectiva de (i) un contrato de alta dirección en virtud del cual el Sr. Abánades será contratado por Quabit Construcción, S.A. —filial de Quabit a la fecha del Proyecto Común de Fusión— como alto directivo con funciones ejecutivas, conservando sus condiciones retributivas y los demás términos y condiciones previstos en el contrato suscrito entre Quabit y el Sr. Abánades el 1 de junio de 2017; y (ii) un contrato de prestación de servicios en virtud del cual el Sr. Abánades ocupará una posición de *senior advisor* dentro de la alta dirección y el consejo de administración de Neinor.

Todo ello sin perjuicio de lo indicado en el apartado 3.2.11 de este Informe sobre las consecuencias de la Fusión sobre el empleo.

(C) Acuerdos con acreedores

Tal y como señala el apartado 1.1.2 del Proyecto Común de Fusión, Neinor, Quabit y Avenue, suscribieron con anterioridad a la firma del Proyecto Común de Fusión el Acuerdo con Avenue con el objeto de regular los términos y condiciones en virtud de los cuales:

- (i) se transmitirá a Quabit mediante compraventa (rescate), para su completa amortización, la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B, a la fecha del Proyecto Común de Fusión registradas como un pasivo financiero con características especiales;
- (ii) se amortizará y cancelará la financiación otorgada por diversos fondos de Avenue a Quabit (en particular, las Líneas Avenue I, Avenue II y Avenue III, conjuntamente, las “**Líneas Avenue**”); y

(iii) se cancelarán los Warrants Avenue.

Asimismo, el referido apartado indica que la adquisición mediante compraventa (rescate) de las Acciones de Quabit Clase B para su completa amortización, se entenderá efectiva en unidad de acto con la efectividad de la Fusión, si bien en un momento inmediatamente anterior al otorgamiento de la escritura de Fusión, y estará sujeta, además, a una condición resolutoria para el caso de que la Fusión no devengue efectiva, de tal manera que, en tal caso, la referida compraventa sea resuelta, recuperando Cedarville la propiedad sobre la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B.

Por su parte, conforme a lo previsto en el Acuerdo con Avenue y el apartado 15.2 del Proyecto Común de Fusión, y como contraprestación por la adquisición de los distintos instrumentos de capital y deuda de Quabit de los que Avenue era titular a la fecha del proyecto común de fusión (la “**Adquisición**”), Neinor se comprometió de manera irrevocable a, una vez inscrita la Fusión:

- (i) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 22.000.000 euros correspondientes a la compra de las Acciones de Quabit Clase B para su amortización a la que se refiere el apartado 3.1 del Proyecto Común de Fusión y en los términos allí previstos;
- (ii) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 63.050.000 euros; y
- (iii) transferir a Avenue determinados suelos situados en Mijas, Andalucía, que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco, conforme a lo previsto en el apartado 15.2 del Proyecto Común de Fusión. De conformidad con el último informe de valoración disponible a la fecha del Proyecto Común de Fusión emitido por Savills, los referidos suelos tienen un valor bruto de aproximadamente 32 millones de euros.

A efectos de llevar a cabo la Adquisición, y de conformidad con el Acuerdo con Avenue, Neinor y Avenue se comprometieron de manera irrevocable a llevar a cabo diversas actuaciones descritas en el apartado 15.2 del Proyecto Común de Fusión, así como a ejecutar, simultáneamente con la transmisión de Las Lomas del Flamenco, (i) un contrato de promoción y gestión de activos inmobiliarios (*asset development and management agreement*); y (ii) un contrato de financiación, ambos en relación con la construcción y promoción del proyecto de Las Lomas del Flamenco.

Conforme a lo indicado en el apartado 15.2 del Proyecto Común de Fusión, la ejecución de la Adquisición está sujeta a la inscripción de la Fusión y se deberá llevar a cabo en el plazo de un mes desde que se inscriba la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Bilbao.

(D) Asunción de poderes

Conforme a lo previsto en el apartado 12.4 del Proyecto Común de Fusión, Neinor procederá a la ratificación y asunción como suyos de los apoderamientos y poderes para pleitos otorgados por Quabit que se indiquen en la escritura de Fusión. Todo ello sin perjuicio de que, una vez realizada la integración jurídica mediante el otorgamiento e inscripción de la escritura de Fusión se proceda, en su caso, de forma progresiva y según corresponda, a la sustitución de los apoderamientos que sean necesarios conforme a las facultades y política de poderes de la sociedad resultante de la Fusión.

## (E) Publicidad e información

El apartado 14 del Proyecto Común de Fusión dispone que, en cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de la LME, el Proyecto Común de Fusión se insertará en las páginas web corporativas de las Sociedades Participantes. De acuerdo con lo previsto en ese apartado, y tal y como ha quedado antes señalado, el hecho de la inserción fue objeto de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil con más de un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de las juntas generales de accionistas que hayan de acordar la Fusión, y se mantendrá en las páginas web, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 32 de la LME.

Por otra parte, el Proyecto Común de Fusión indica que los documentos mencionados en el artículo 39 de la LME, que se detallan en el apartado 3.4 de este Informe, serán insertados en las referidas páginas web corporativas de las Sociedades Participantes, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de las juntas generales de accionistas que hayan de resolver sobre la Fusión.

### **3.3 DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO LEGAL DE FUSIÓN**

Para una mejor comprensión del desarrollo del proceso de Fusión, a continuación se realiza una breve referencia a sus principales hitos, haciendo especial mención a los preceptos legales que resultan relevantes al efecto.

#### **3.3.1 Redacción y suscripción del Proyecto Común de Fusión**

El Proyecto Común de Fusión objeto de este Informe, en el que se sientan las bases, la estructura y los criterios para el desarrollo de la Fusión, y que se da aquí por reproducido en todo lo necesario, fue redactado y suscrito por los consejos de administración de las Sociedades Participantes, en sendas sesiones celebradas ambas el 11 de enero de 2021, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LME.

Véase el apartado 1 de este Informe para más información sobre la inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de las Sociedades Participantes y la circunstancia de dicha inserción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

#### **3.3.2 Informe de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión**

De acuerdo con el artículo 33 de la LME, los administradores de Neinor han redactado este Informe, en el que se justifica y explica detalladamente el Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración que en su caso pudieran existir, así como las implicaciones de la Fusión para los accionistas, los acreedores y los trabajadores.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 33 de la LME, está previsto que en el día de hoy el consejo de administración de Quabit apruebe otro informe en el que se recoja su correspondiente justificación y explicación sobre el Proyecto Común de Fusión.

### **3.3.3 Informe de experto independiente sobre el Proyecto Común de Fusión**

De conformidad con lo establecido en los artículos 34 de la LME y 338 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil y concordantes, en fecha 19 de enero de 2021 se solicitó del Registro Mercantil de Bilbao por parte de Neinor y de Quabit, conjuntamente, la designación de un experto independiente común para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión y sobre el patrimonio a recibir por Neinor de Quabit como consecuencia de la Fusión.

La designación se produjo el día 19 de enero de 2021 y recayó en KPMG, que aceptó el cargo el día 25 de enero de 2021 y que está previsto emita el preceptivo informe sobre el Proyecto Común de Fusión el día 25 de febrero de 2021.

### **3.3.4 Convocatoria de las juntas generales de accionistas de Neinor y Quabit**

En esta misma fecha el consejo de administración de Neinor ha acordado convocar la junta general ordinaria de accionistas para su celebración en Torre Iberdrola, Plaza Euskadi 5, 48009 Bilbao, Vizcaya, el 30 de marzo de 2021 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el 31 de marzo de 2021. Asimismo, está previsto que en el día de hoy el consejo de administración de Quabit convoque la junta general ordinaria de accionistas para su celebración en el edificio Castellana 81, sito en Paseo de la Castellana 81, planta SS, 28046 Madrid, el 30 de marzo de 2021 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el 31 de marzo de 2021.

Entre los puntos que integrarán el orden del día de las citadas juntas generales se encuentra la deliberación y, en su caso, aprobación de los acuerdos de Fusión entre Neinor y Quabit, en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión.

Véase el apartado 3.4 de este Informe para más información sobre los documentos que se pondrán a disposición en la página web de Neinor para su consulta, descarga e impresión.

### **3.3.5 Acuerdos de Fusión y publicación de anuncios**

De conformidad con el artículo 40 de la LME, el acuerdo de Fusión deberá ser adoptado por las juntas generales de cada una de las Sociedades Participantes, ajustándose estrictamente a lo previsto en el Proyecto Común de Fusión.

Adoptado, en su caso, el acuerdo de Fusión, serán publicados los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en un diario de gran circulación en las provincias de Bilbao y Madrid, todo ello en cumplimiento de lo exigido por el artículo 43 de la LME. En estos anuncios se hará constar: (i) el derecho que asiste a los accionistas y acreedores de Neinor y Quabit a obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y de los balances de Fusión; así como (ii) el derecho de oposición que corresponde a los acreedores. Asimismo, los acuerdos de Fusión serán publicados en las páginas web corporativa de Neinor y Quabit.

De acuerdo con el artículo 44 de la LME, con la publicación del último de los anuncios se abrirá el preceptivo plazo de un mes para que puedan oponerse a la Fusión los acreedores y los titulares de

obligaciones de Neinor y Quabit cuyos créditos hubieran nacido antes de la fecha de inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de las Sociedades Participantes, no hubieran vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos, siempre y cuando, en el caso de los obligacionistas, la Fusión no haya sido aprobada por la correspondiente asamblea de obligacionistas. No gozarán de derecho de oposición los acreedores cuyos créditos se encuentren ya suficientemente garantizados.

### **3.3.6 Cumplimiento de condiciones suspensivas y transcurso del plazo de oposición de acreedores**

Una vez que se produzca el cumplimiento de las condiciones suspensivas y el transcurso del plazo de oposición de acreedores, los consejos de administración de Neinor y Quabit (o, en su caso, las personas que tuvieran delegadas las oportunas facultades) dejarán constancia (i) del cumplimiento de las condiciones suspensivas a las que se sujeta la Fusión (y que se enumeran en el apartado 3.2.13(A) anterior) o de la renuncia a las mismas; y (ii) del transcurso del plazo de oposición de acreedores previsto en el artículo 44 de la LME.

### **3.3.7 Adquisición mediante compraventa (rescate) para su amortización de las Acciones de Quabit Clase B**

En virtud del correspondiente acuerdo de la junta general de accionistas de Quabit se llevará a cabo por parte de Quabit la adquisición mediante compraventa (rescate) de las Acciones de Quabit Clase B para su completa amortización, tal y como se indica en el Proyecto Común de Fusión, con ocasión de la ejecución de la Fusión por aplicación del artículo 26 de la LME. La referida compraventa se entenderá efectiva en unidad de acto con la efectividad de la Fusión, si bien en un momento inmediatamente anterior al otorgamiento de la escritura de Fusión.

Para el caso de que la Fusión no devengue efectiva, la adquisición mediante compraventa quedará resuelta, recuperando su titular la propiedad sobre la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B.

### **3.3.8 Otorgamiento e inscripción de la escritura de Fusión**

Una vez adoptados los correspondientes acuerdos de Fusión, publicados los anuncios a que se refiere el artículo 43 de la LME, transcurrido el plazo legal de oposición de acreedores sin que ninguno hubiera ejercitado su derecho de oposición o, en su caso, habiéndose satisfecho o garantizado debidamente los créditos de aquéllos que sí lo hubiesen ejercitado, producido el cumplimiento de, o renuncia a, las condiciones suspensivas, adquiridas las Acciones de Quabit Clase B, y completados todos los trámites legales preceptivos, se procederá a otorgar la correspondiente escritura de Fusión.

Con carácter previo a la inscripción de la escritura de Fusión, se hará constar en la escritura la anotación del Registrador Mercantil de Madrid declarando que no existen obstáculos registrales para la inscripción de la Fusión. A continuación, dicha escritura será presentada para su inscripción en el Registro Mercantil de Bilbao y se solicitará del Registro Mercantil de Madrid la cancelación de los asientos registrales de Quabit.

### **3.3.9 Realización del canje y admisión a negociación**

Una vez efectuada la inscripción de la escritura de Fusión, se procederá a realizar el canje de las Acciones de Quabit Clase A por acciones de Neinor, en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión y en el apartado 3.2.2 de este Informe.

Neinor solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones que emita Neinor para atender el canje de Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), cumpliendo para ello todos los trámites necesarios.

### **3.4 INFORMACIÓN SOBRE LA FUSIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LME, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de la junta general de accionistas de Neinor, se pondrán a disposición de los accionistas, obligacionistas, titulares de derechos especiales distintos de las acciones y representantes de sus trabajadores, en la página web de Neinor ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)) para su consulta, descarga e impresión, los siguientes documentos:

- (i) el Proyecto Común de Fusión;
- (ii) los informes de los administradores de las Sociedades Participantes sobre el Proyecto Común de Fusión, incluyendo, en el caso de Neinor, el informe sobre el aumento de capital inherente a la Fusión;
- (iii) el informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Bilbao en los términos que resultan del artículo 34 de la LME;
- (iv) las cuentas anuales individuales y consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020 de Neinor Homes, S.A. y de Quabit Inmobiliaria, S.A., así como sus correspondientes informes de gestión e informes de auditoría (las cuentas anuales individuales de ambas sociedades correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 incluyen los balances de fusión, junto con los correspondientes informes de auditoría).
- (v) los estatutos sociales vigentes de las Sociedades Participantes;
- (vi) el texto íntegro de los estatutos sociales de Neinor, sociedad absorbente, que serán de aplicación una vez se ejecute la Fusión. Como se ha señalado anteriormente, esos estatutos serán los actuales estatutos sociales de Neinor (según constan como Anexo al Proyecto Común de Fusión) con la única modificación de la cifra del capital social y el número de acciones en que se divide como consecuencia de su ampliación para atender el canje de la Fusión; y
- (vii) la identidad de los administradores de las Sociedades Participantes y la fecha desde la que desempeñan sus cargos. Se hace constar que no se propondrá la incorporación de nuevos consejeros al Consejo de Administración de Neinor con motivo de la Fusión.



Asimismo, según se ha señalado anteriormente, se pondrá a disposición de los accionistas de las Sociedades Participantes el documento previsto en el artículo 1, apartados 4.g) y 5.f) del Reglamento de Folletos con suficiente antelación antes de la celebración de la Junta General.

#### **4. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

##### **4.1 BALANCES DE FUSIÓN, CUENTAS ANUALES Y MODIFICACIONES**

El apartado 4.1 del Proyecto Común de Fusión especifica que se considerarán como balances de Fusión, a los efectos de lo previsto en el artículo 36 de la LME, los cerrados por Neinor y Quabit a 31 de diciembre de 2020, formulados por sus respectivos consejos de administración en fecha 24 de febrero de 2021.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.10ª de la LME, el apartado 4.2 deja constancia de que las condiciones en las que se realiza la Fusión se han determinado tomando en consideración las cuentas anuales de las Sociedades Participantes correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2020.

Nos remitimos, por lo demás, a lo señalado en el apartado 3.2.3 de este Informe.

##### **4.2 TIPO DE CANJE**

El tipo de canje de una fusión es el resultado de una negociación entre las sociedades que se fusionan y refleja su acuerdo, en el momento de la aprobación y firma del proyecto común de fusión, sobre el valor real de cada una de ellas, de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la LME. El tipo de canje así establecido, por tanto, determina el porcentaje de participación en términos de derechos políticos y económicos que los accionistas de cada una de las sociedades que participan en la fusión tendrán en la entidad resultante.

Una vez acordado el tipo de canje, el consejo de administración de cada una de las sociedades que participan en la fusión debe evaluar, por separado, la razonabilidad para cada una de ellas y sus accionistas del tipo de canje acordado, correspondiendo al experto independiente nombrado por el Registro Mercantil emitir un informe sobre si el tipo de canje está justificado y sobre si el patrimonio de la Quabit es igual, al menos, al importe del aumento de capital a llevar a cabo por Neinor.

En este sentido, el apartado 3.2 del Proyecto Común de Fusión, de acuerdo con lo previsto en la mención 2ª del artículo 31 de la LME, expresa el tipo de canje de la Fusión. El tipo de canje ha sido determinado, como se ha indicado, sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de las Sociedades Participantes, sin que se prevea compensación complementaria en dinero alguna (sin perjuicio de la implementación de un procedimiento orientado a facilitar el canje de los denominados “picos” tal y como se indica en el referido apartado del Proyecto Común de Fusión), y será de una acción de nueva emisión de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, de las mismas características y con los mismos derechos que las acciones de Neinor existentes en el momento de su emisión, por cada 25,9650 Acciones de Quabit Clase A, de 0,50 euros de valor nominal cada una, lo que determinará que inmediatamente después de la Fusión los titulares de las Acciones de Quabit Clase A serán titulares del 7,00% del capital social de Neinor.

Véase el apartado 6 de este Informe para más información sobre el aumento de capital para atender el canje de las Acciones de Quabit Clase A.

#### **4.3 ANÁLISIS DE RETORNO POTENCIAL. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE CANJE Y VALORACIÓN**

##### **4.3.1 Retorno potencial sobre la inversión**

El Consejo de Administración de Neinor ha analizado la Fusión desde el punto de vista de su retorno potencial, aplicando para ello el método del retorno sobre la inversión. Este método tiene en consideración el beneficio futuro que Neinor espera obtener sobre la inversión realizada para la adquisición de Quabit (con base en el precio de mercado de las acciones de Neinor). Dicho método toma como hipótesis el precio que se espera obtener de la futura venta de los activos adquiridos en el tiempo máximo necesario para su desarrollo, promoción y venta (estimado en un periodo de 2021 a 2025) y, en consecuencia, los potenciales márgenes que la compañía obtendría de dichas ventas, tras la realización de las inversiones necesarias para poder desarrollar, promocionar y vender estos activos a terceros. Los flujos generados por dichos activos no toman en cuenta el valor presente, sino que se analiza nominalmente el retorno de la inversión en el referido periodo comprendido entre 2021-2025. El retorno estimado por el Consejo de Administración en base a dichos parámetros es superior al umbral mínimo de inversión que internamente tiene determinado Neinor para la compra de activos.

Por último, también se han tomado en consideración las potenciales sinergias que se pueden generar como consecuencia de la combinación de ambas sociedades, entre las que se incluyen: el potencial valor del uso, en su caso, de las bases imponibles negativas, la reducción del valor nominal de la deuda actual de Quabit (que se integrará en la sociedad resultante de la Fusión), el valor adicional asociado al potencial alquiler de ciertos de los activos construidos, así como las potenciales sinergias operativas que podrían obtenerse tras la Fusión (en relación con la construcción o el uso de activos, entre otros). A dichas sinergias se refiere el Proyecto Común de Fusión así como el documento explicativo de la presentación de la operación a analistas e inversores que se publicó el día 11 de enero de 2021, día de la aprobación y firma del Proyecto Común de Fusión.

##### **4.3.2 Justificación del tipo de canje y valoración**

El tipo de canje, de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la LME, ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios de las Sociedades Participantes. En este sentido, atendiendo a las circunstancias de las Sociedades Participantes en la Fusión se ha utilizado como métodos de referencia metodologías comúnmente aceptadas por la comunidad financiera internacional, según se expone en este apartado.

Las mejores prácticas exigen que las empresas que operan en una actividad similar y que participan en una fusión se valoren sobre la base de criterios coherentes, a fin de que los resultados del análisis de valoración relativa sean plenamente comparables.

La definición de cualquier ecuación de canje es la cuantificación del valor relativo (y no del valor absoluto) de cada una de las empresas que participan en la operación, teniendo en cuenta que el objetivo último

no es calcular un valor económico en términos absolutos para cada una de las empresas que participan en una operación, sino más bien determinar valores homogéneos y comparables en términos relativos.

La valoración se ha realizado considerando a Neinor y Quabit como entidades independientes, reflejando hipótesis financieras y económicas basadas en la información disponible a 8 de enero de 2021 (el último día hábil anterior a la fecha del Proyecto Común de Fusión), que pueden variar o verse afectadas por las condiciones del mercado, así como por acontecimientos exógenos o endógenos que afecten a la evolución actual y futura o a las perspectivas económicas y financieras de Neinor y Quabit.

En la determinación del tipo de canje se han considerado varios métodos de valoración, todos ellos comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional, incluyendo la valoración de activos (*net asset value* y *gross asset value*), habituales para empresas del sector inmobiliario.

No obstante, y sin perjuicio del análisis de retorno incluido en el anterior apartado, el Consejo ha tomado como referencia de valor de ambas Sociedades Participantes el precio de cotización relativo al que ambas acciones han estado cotizando a lo largo de diferentes periodos de tiempo. Este método de valoración consiste en calcular la ecuación de canje en base al precio de cotización relativo de ambas acciones en el mercado secundario.

Atendiendo a que tanto las acciones de Neinor como las Acciones de Quabit Clase A cotizan en mercados secundarios oficiales de valores, en la negociación de la Fusión se utilizó como método de referencia su precio de cotización bursátil, por considerarlo una referencia de contraste para establecer el tipo de canje.

La valoración como referencia a la cotización es el método que se suele considerar como preferente para determinar el valor real en el caso de valores cotizados. A título de ejemplo, el artículo 504.2 de la Ley de Sociedades de Capital, a efectos de determinar el valor razonable de las acciones en aumentos de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente, presume que aquel es el que resulte de la cotización bursátil, salvo que se justifique lo contrario. La cotización bursátil es, además, el criterio más comúnmente aplicado cuando las entidades que se fusionan son sociedades cotizadas con un capital flotante y una liquidez adecuada.

El calendario de cálculo del precio debe equilibrar cualquier volatilidad a corto plazo provocada por acontecimientos de carácter excepcional, fluctuaciones a corto plazo y tensiones especulativas (por lo tanto, es preferible un horizonte temporal más largo), así como la necesidad de reflejar las condiciones más recientes del mercado y de las empresas, en las que deben tenerse en cuenta los precios recientes.

Así, se han tenido en cuenta las cotizaciones/precios medias ponderadas por volumen (el “**VWAP**”) de las acciones de las Sociedades Participantes para los periodos de un mes, tres meses y seis meses anteriores al 8 de enero de 2021 (incluido).

El cuadro siguiente recoge la información principal de cotización utilizada por el consejo de administración de Neinor como referencia de mercado:

	VWAP Neinor	VWAP Quabit	Tipo de Canje
<b>Periodo de 1 mes</b>	10,11 euros por acción	0,36 euros por acción	27,84
<b>Periodo de 3 meses</b>	10,19 euros por acción	0,39 euros por acción	26,37
<b>Periodo de 6 meses</b>	10,35 euros por acción	0,38 euros por acción	27,16

Fuente: Bolsa de Madrid a 8 de enero de 2021.

Como se ha indicado anteriormente, los consejos de administración de las Sociedades Participantes acordaron proponer a sus respectivas Juntas Generales por medio de la suscripción del Proyecto Común de Fusión, un tipo de canje de 25,9650 Acciones de Quabit Clase A por cada acción de Neinor.

Asimismo, la ecuación de canje toma en consideración:

- (i) el dividendo con cargo a prima de emisión aprobado por la junta general de accionistas de 1 de abril de 2020, que Neinor tiene previsto distribuir con fecha (*payment date*) 2 de marzo de 2021 por importe bruto de 0,5 euros por acción ordinaria de Neinor con derecho a percibirlo;
- (ii) (a) la amortización de 4.615.608 acciones de Neinor mantenidas en autocartera a la fecha del Proyecto Común de Fusión que se someterá a la misma junta general de accionistas de Neinor que haya de aprobar la Fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de la Fusión); y (b) la entrega de un máximo de 30.000 acciones de Neinor en el marco de su plan de remuneración a directivos y empleados mantenidas en autocartera a la fecha del Proyecto Común de Fusión;
- (iii) la existencia de 3.380.039 Acciones de Quabit Clase A mantenidas en autocartera a la fecha del Proyecto Común de Fusión y que se mantendrán en autocartera hasta la efectividad de la Fusión (que se cancelarán); y
- (iv) el no ejercicio y cancelación (ya sea con anterioridad o con posterioridad a la consumación de la Fusión) de los Warrants Avenue.

Como es habitual en este tipo de operaciones, se expusieron al consejo de administración de Neinor los métodos de valoración que se consideraron relevantes para estimar la ecuación de canje resultante.

#### **4.4 FAIRNESS OPINION SOBRE EL TIPO DE CANJE**

J.P. Morgan AG, asesor financiero de Neinor para la Fusión, emitió el 11 de enero de 2021 una opinión de razonabilidad (*fairness opinion*) dirigida al consejo de administración de Neinor concluyendo que, a dicha fecha, y con base en los elementos, limitaciones y asunciones contenidas en dicha opinión de razonabilidad, el tipo de canje propuesto es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Neinor.

#### **4.5 VALOR NETO CONTABLE DEL PATRIMONIO DE QUABIT QUE RECIBIRÁ NEINOR**

Las magnitudes del activo y pasivo de Quabit que será recibido por Neinor son las que se reflejan en sus balances individual y consolidado cerrados a 31 de diciembre de 2020 y se valorarán contablemente de acuerdo con lo establecido en el PGC de conformidad con lo dispuesto en el Proyecto Común de Fusión.

### **5. IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS ACCIONISTAS, LOS ACREEDORES Y LOS TRABAJADORES**

#### **5.1 IMPLICACIONES PARA LOS ACCIONISTAS**

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de Quabit dejarán de tener esta condición, incorporándose los accionistas titulares de las Acciones de Quabit Clase A como accionistas de Neinor, en los términos expuestos en el apartado 3.2.2 anterior. Debe señalarse que la Fusión implica para los titulares de las Acciones de Quabit Clase A la atribución de los derechos y deberes, en igualdad de condiciones con los actuales accionistas de Neinor, que les correspondan, legal y estatutariamente, por su condición de accionistas.

Nos remitimos, por lo demás, a lo señalado en el apartado 3.2.2(A) de este Informe en relación con la compraventa (rescate) de las Acciones de Quabit Clase B.

#### **5.2 IMPLICACIONES PARA LOS ACREEDORES**

La Fusión implicará el traspaso en favor de Neinor, a título universal y en un solo acto, de todos los bienes, derechos y obligaciones que conforman el patrimonio social de Quabit. Las obligaciones que Neinor hubiera contraído con sus acreedores con anterioridad a la Fusión se mantendrán inalteradas. Las relaciones jurídicas de Quabit, que engloban aquellas que haya contraído con sus acreedores, se mantendrán vigentes si bien habrá cambiado su titular, pasando a ser Neinor. Por consiguiente, Neinor pasará a ser parte deudora en las obligaciones que Quabit hubiera contraído con sus acreedores.

Véase el apartado 3.3.5 de este Informe para más información sobre el plazo de oposición de acreedores.

#### **5.3 IMPLICACIONES PARA LOS TRABAJADORES**

El apartado 12 del Proyecto Común de Fusión indica que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 del ET, Neinor, en su condición de sociedad absorbente, se subrogará en las relaciones laborales de los empleados en activo de Quabit, convirtiéndose en su nueva entidad empleadora.

Nos remitimos, por lo demás, a lo señalado en el apartado 3.2.11 de este Informe.

### **6. AUMENTO DE CAPITAL EN NEINOR INHERENTE A LA FUSIÓN**

#### **6.1 FUNDAMENTO DEL INFORME**

Como se ha indicado en el apartado 3.2.2(E), al que nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias, Neinor contempla aumentar su capital social en un importe nominal máximo de 55.992.160 euros mediante la emisión de un máximo de 5.599.216 acciones, que serán empleadas para atender el canje de acciones resultante del tipo establecido en el apartado 3.2 del Proyecto Común de Fusión.

La correspondiente propuesta de aumento se someterá a la deliberación y aprobación de la junta general de accionistas de Neinor que haya de decidir sobre la Fusión.

Desde el punto de vista de Neinor, el aumento y la consiguiente modificación estatutaria quedarán, en su caso, sujetos a las previsiones de los artículos 286 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. Resulta por ello preceptivo, a los efectos de los artículos 286, 296 y 300 del citado cuerpo legal, que el consejo de administración de Neinor se pronuncie específicamente sobre su justificación en los términos que seguidamente se exponen.

## **6.2 INFORME JUSTIFICATIVO DEL AUMENTO DE CAPITAL**

Conforme a lo expuesto anteriormente, Neinor atenderá el canje de las Acciones de Quabit Clase A, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 3.2 del Proyecto Común de Fusión, mediante acciones ordinarias de nueva emisión.

A este respecto, el consejo de administración de Neinor propondrá a la junta general de accionistas que acuerde la ampliación de capital social de Neinor en un importe nominal máximo de 55.992.160 euros mediante la emisión de un máximo de 5.599.216 acciones ordinarias, de 10 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta.

El número máximo de acciones que emitirá Neinor en virtud de la Fusión podrá disminuir en función de, entre otros, las Acciones de Quabit Clase A que tenga Quabit en autocartera, debiendo preverse expresamente, por tanto, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital.

Asimismo, el consejo de administración de Neinor someterá a la aprobación de la junta general de accionistas de Neinor que apruebe la Fusión la pertinente propuesta de acuerdo de delegación solidaria, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de determinar el importe final del aumento de capital y, por lo tanto, la cifra concreta de acciones de Neinor de nueva emisión, dentro del máximo previsto, en función del número máximo de Acciones de Quabit Clase A que tengan derecho a acudir al canje de conformidad con el tipo de canje fijado en el Proyecto Común de Fusión, y de proceder a su entrega, y la facultad de fijar las condiciones del aumento, así como la de realizar los actos necesarios para su ejecución y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la ejecución del aumento, todo ello de conformidad con el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El aumento de capital descrito en este apartado que, en su caso, se realice, quedará enteramente suscrito y desembolsado como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de Quabit a Neinor, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones la sociedad absorbida.

## **6.3 VALOR NOMINAL Y PRIMA DE EMISIÓN DE LAS ACCIONES A EMITIR EN CONTRAPRESTACIÓN**

Las acciones nuevas de Neinor se emitirán con un valor nominal de 10 euros y con prima de emisión o de fusión equivalente a la diferencia que se pudiera producir en la operación conforme a la normativa contable aplicable sobre el valor nominal de las nuevas acciones.

Tal y como se explica en el epígrafe 3.3 del Proyecto Común de Fusión, tanto el valor nominal de las nuevas acciones como la prima de emisión correspondiente quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la Fusión a través de la transmisión en bloque del patrimonio de Quabit a Neinor, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

#### **6.4 MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**

Como se indica en otros apartados del Informe, el aumento de capital de Neinor comportará una modificación de la cifra del capital social y del número de acciones en que está dividido que figuran en el artículo 5 de los estatutos sociales vigentes de Neinor. En este sentido, se propondrá delegar la facultad de dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital social en función del capital efectivamente suscrito y desembolsado.

#### **6.5 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente Informe. En consecuencia, el aumento del capital social (con el límite que se establece en el presente Informe) se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Neinor efectivamente suscritas y desembolsadas en el marco de la Fusión.

#### **6.6 DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital y al deberse el aumento de capital a la absorción de otra sociedad, los actuales accionistas de Neinor no gozarán de ningún derecho de preferencia para la suscripción de las nuevas acciones que se emitan en relación con la absorción de Quabit.

### **7. CONCLUSIÓN**

Por todo lo anterior, los administradores de Neinor expresan su convencimiento de que:

- (a) la Fusión y los términos de la misma según se reflejan en el Proyecto Común de Fusión, así como los acuerdos que se van a proponer a la junta general de accionistas de Neinor a la que se someta la aprobación de la Fusión, son en el mejor interés de Neinor y de sus accionistas; y
- (b) la relación de canje propuesta en el Proyecto Común de Fusión está justificada y resulta razonable (*fair*) desde la perspectiva financiera para los accionistas de Neinor.

\* \* \*

El presente Informe ha sido formulado y aprobado por el consejo de administración de Neinor el 24 de febrero de 2021.