

**ESTE DOCUMENTO Y CUALQUIER DOCUMENTACIÓN QUE LO ACOMPAÑE O SE INCORPORA POR REFERENCIA ES IMPORTANTE Y REQUIERE SU ATENCIÓN INMEDIATA**

El presente documento, que no es un folleto, constituye un documento con la información descriptiva de la operación y de sus consecuencias para el emisor a que se refiere el artículo 1, apartados 4.g) y 5.f), respectivamente (el "**Documento**"), del Reglamento (UE) 2017/1129, 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 y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE ("**Reglamento 2017/1129**"), relativo a Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**" o la "**Sociedad**"). Este Documento no requiere la aprobación prevista en el artículo 20 del Reglamento 2017/1129 y, por lo tanto, no ha sido aprobado por ninguna autoridad. Todas las referencias hechas a Neinor o a la Sociedad deberán entenderse extensivas a todas aquellas sociedades que forman parte del grupo empresarial del que Neinor es sociedad matriz (en adelante, el "**Grupo Neinor**"). El presente Documento está disponible en la página web de la Sociedad ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)).



**Neinor Homes, S.A.**

La operación a la que se refiere este Documento es la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("**Quabit**"), como sociedad absorbida, por Neinor, como sociedad absorbente, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación, de Quabit y traspaso en bloque de todo su patrimonio a Neinor, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de Quabit (la "**Fusión**"). La Fusión se llevará a cabo en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles ("**Ley de Modificaciones Estructurales**").

Como consecuencia de la Fusión, los titulares de acciones ordinarias de Quabit de clase A (las "**Acciones de Quabit Clase A**") recibirán en canje acciones de Neinor. El tipo de canje de las acciones de Neinor y Quabit, como sociedades participantes en la Fusión (cada una, una "**Sociedad Participante**" y juntas, las "**Sociedades Participantes**") 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. Neinor atenderá el canje de las Acciones de Quabit Clase A mediante acciones ordinarias de nueva emisión. A estos efectos, Neinor realizará una ampliación de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de nuevas acciones ordinarias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 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**"), no habrá derecho de suscripción preferente para los accionistas actuales de Neinor y la suscripción de estas acciones estará reservada a los titulares de las Acciones de Quabit Clase A.

El número máximo de acciones de Neinor a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 5.599.216 acciones ordinarias de Neinor de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representa una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de 55.992.160 euros, más la prima de fusión correspondiente. El importe máximo de la ampliación de capital podría disminuir en función de (i) la autocartera de Quabit o las Acciones de Quabit Clase A que, en su caso, tenga Neinor en el momento de ejecutarse la Fusión; y (ii) la entrega, en su caso, de dinero en efectivo para atender los denominados "picos". Neinor solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios.

La divulgación, publicación o distribución de este Documento en jurisdicciones distintas a España puede estar restringida por la ley y, por consiguiente, toda persona que esté sujeta a las leyes de cualquier jurisdicción que no sean las de España debe informarse y observar los requisitos aplicables.

26 de marzo de 2021

## INFORMACIÓN IMPORTANTE

Este Documento no ha sido objeto de aprobación o registro por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") ni de ninguna otra autoridad supervisora en ninguna otra jurisdicción. En todo caso, el Documento se encuentra sometido al Derecho español aplicable en el momento de su publicación y no se dirige a ninguna persona física o jurídica residente en otras jurisdicciones.

**Las acciones ordinarias de Neinor, no han sido ni están destinadas a ser registradas en virtud de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), en su redacción vigente, y no pueden ser ofrecidas o vendidas en los Estados Unidos de América, salvo en virtud de una exención aplicable de los requisitos de registro de dicha Ley.**

**LA DIVULGACIÓN, PUBLICACIÓN O DISTRIBUCIÓN DE ESTE DOCUMENTO EN JURISDICCIONES DISTINTAS A ESPAÑA PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LA LEY Y, POR CONSIGUIENTE, TODA PERSONA QUE ESTÉ SUJETA A LAS LEYES DE CUALQUIER JURISDICCIÓN QUE NO SEAN LAS DE ESPAÑA DEBE INFORMARSE Y OBSERVAR LOS REQUISITOS APLICABLES.**

La finalidad de este Documento es exclusivamente informativa y no pretende prestar un servicio de asesoramiento financiero, o realizar una oferta de venta o de suscripción, intercambio, adquisición o invitación para adquirir cualquier clase de valores, productos o servicios financieros de Neinor o de cualquier otra de las sociedades que se mencionan en el Documento. Toda persona que en cualquier momento adquiera valores de las Sociedades Participantes debe hacerlo solo con base en su propio juicio o por la idoneidad del valor para su propósito, y basándose solamente en la información contenida en la documentación pública elaborada y registrada por Neinor o Quabit, debiendo recibir el asesoramiento que se considere necesario o apropiado según las circunstancias.

Tal y como se hace referencia en este Documento (véase "*Factores de riesgo—Factores de riesgo relativos a la Fusión—El presente Documento incluye información pública de Quabit, y Neinor ha tenido acceso limitado a la información no pública relacionada con Quabit*"), se advierte expresamente de que este Documento contiene información obtenida de terceros e información pública, cuya exactitud, veracidad e integridad no se ha comprobado. Ninguno de los administradores, directores o empleados de Neinor están obligados, ya sea implícita o expresamente, a garantizar que esa información sea exacta, precisa, íntegra o completa, a mantenerla actualizada o a corregirla en caso de detectar cualquier carencia, error u omisión. Asimismo, en su reproducción a través de cualquier medio, se podrán introducir las modificaciones que se estimen convenientes u omitir parcial o totalmente los elementos actuales y, en caso de discrepancia con este Documento, la Sociedad no asume ninguna responsabilidad. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones o elaborar o difundir opiniones relativas a valores emitidos por la Sociedad y, en particular, por los analistas e inversores que tengan acceso al presente Documento. Se advierte a todos ellos sobre la necesidad de consultar la documentación e información pública comunicada o registrada por las Sociedades Participantes ante la CNMV.

La información incorporada por referencia a este Documento puede contener previsiones de futuro, proyecciones, objetivos, estimaciones y pronósticos, que no han sido verificados por ninguna entidad independiente, y por tanto no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad. Las previsiones de futuro, proyecciones, objetivos, estimaciones y pronósticos son generalmente identificables por el uso de palabras como "puede", "hará", "debería", "planear", "esperar", "anticipar", "estimar", "creer", "pretender", "proyectar" o el negativo de estas palabras u otras variaciones de estas palabras o de una terminología comparable. Todas las previsiones y otras afirmaciones que no se refieran a hechos históricos son meras previsiones de futuro que podrían o no producirse, o que podrían materializarse de forma distinta a la prevista. Estas previsiones contemplan riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, que pueden derivar en que los resultados reales, actuación o logros de las Sociedades Participantes, o los resultados del sector, sean materialmente diferentes a los esperados. Estos factores, entre otros, hacen referencia a la situación del mercado, factores macroeconómicos, directrices regulatorias y gubernamentales; movimientos en los mercados bursátiles nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interés; cambios en la posición financiera de los clientes, deudores o contrapartes, etc. Estos elementos, junto con los factores de riesgo indicados en el presente Documento en la sección titulada "*Factores de riesgo*", podrían afectar adversamente al

negocio de la sociedad resultante de la Fusión y al comportamiento y resultados descritos. Otras variables desconocidas o no previstas, o en las que exista incertidumbre sobre su evolución y sus potenciales impactos, pueden hacer que los resultados difieran materialmente de aquéllos descritos en las previsiones y estimaciones. Estas previsiones se basan en diversas asunciones relativas a las estrategias empresariales presentes y futuras de las Sociedades Participantes y al entorno en que esperan operar en el futuro, las cuales quizá no se cumplan. Los estados financieros pasados y tasas de crecimiento anteriores no deben entenderse como una garantía de la evolución, resultados futuros o comportamiento y precio de la acción (incluyendo el beneficio por acción). Debido a estas incertidumbres y riesgos, los destinatarios no deben depositar una confianza indebida en estas previsiones de futuro como una predicción de resultados o beneficios futuros reales.

Asimismo, se advierte de que este Documento contiene información financiera no auditada. En particular, la información incorporada por referencia a este Documento contiene ciertas Medidas Alternativas del Rendimiento ("**MAR**", también conocidas por sus siglas en inglés como APMs, *Alternative Performance Measures*) definidas en las Directrices sobre Medidas Alternativas del Rendimiento publicadas por la *European Securities and Markets Authority* el 30 de junio de 2015 (ESMA/2015/1057) que deben considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las Normas Internacionales de Información Financiera ("**NIIF**", también conocidas por sus siglas en inglés como "IFRS" (*International Financial Reporting Standards*)). Asimismo, la definición y cálculo de estas medidas puede diferir de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables. A efectos del detalle de las MAR utilizadas, así como para la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los indicadores presentados en los estados financieros consolidados elaborados bajo las NIIF, consúltense los estados financieros de las Sociedades Participantes incorporados por referencia al presente Documento, de conformidad con la "*Nota Explicativa*". Asimismo, la información incorporada por referencia a este Documento puede contener información relativa a la industria y al mercado de las Sociedades Participantes o de otro tipo, que proviene de la investigación interna y de las estimaciones de las Sociedades Participantes (basadas en el conocimiento y la experiencia de sus equipos directivos sobre el mercado en el que operan), que no ha sido auditada ni revisada por los auditores de cada Sociedad Participante, ni verificada, salvo que expresamente se indique lo contrario, por fuentes independientes. Los destinatarios no deben depositar una confianza indebida en esta información.

## ÍNDICE

INFORMACIÓN IMPORTANTE .....	2
NOTA EXPLICATIVA .....	5
FACTORES DE RIESGO.....	8
1. PERSONAS ENCARGADAS DE REDACTAR EL DOCUMENTO, LA INFORMACIÓN DE TERCEROS Y EL INFORME DE EXPERTOS.....	27
2. INFORMACIÓN SOBRE NEINOR COMO EMISOR Y SOCIEDAD ABSORBENTE, Y SOBRE QUABIT COMO SOCIEDAD ABSORBIDA .....	29
3. DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN.....	38
4. VALORES DE RENTA VARIABLE OFRECIDOS AL PÚBLICO O ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN EN UN MERCADO REGULADO A LOS EFECTOS DE LA FUSIÓN .....	55
5. IMPACTO DE LA FUSIÓN EN NEINOR .....	59
6. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	62
ANEXO. INFORME ESPECIAL DE DELOITTE, S.L. SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONDENSADA CONSOLIDADA PRO FORMA DE NEINOR Y QUABIT A 31 DE DICIEMBRE DE 2020, JUNTO CON LAS NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONDENSADA CONSOLIDADA PRO FORMA A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y PARA EL EJERCICIO DE 12 MESES TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 .....	63

## NOTA EXPLICATIVA

El Documento queda integrado por:

- (i) la información preparada expresamente para este Documento y contenida en el texto del mismo;
- (ii) el informe especial del Auditor (tal y como se define en el apartado 1.3 de este Documento) sobre la compilación de la información financiera condensada consolidada pro forma de Neinor y Quabit a 31 de diciembre de 2020, junto con las notas explicativas sobre la información financiera condensada consolidada pro forma a 31 de diciembre de 2020 y para el ejercicio de 12 meses terminando el 31 de diciembre de 2020, que se adjunta como **Anexo** al presente Documento; y
- (iii) los siguientes documentos, que se incorporan por referencia al presente Documento y no se incluyen como documentos adjuntos, junto con una indicación de dónde se pueden consultar:
  1. las cuentas anuales consolidadas de Neinor (“**CAC 2020**”), su informe de auditoría y su informe de gestión consolidado (“**IGC 2020**”), que incluye el informe anual de gobierno corporativo (“**IAGC 2020**”), correspondientes todos al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 ([https://www.neinorhomes.com/uploads/informes\\_financieros/179/es/CCAA-Neinor-Homes-y-sociedades-dependientes-v3-31.12.2020.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/informes_financieros/179/es/CCAA-Neinor-Homes-y-sociedades-dependientes-v3-31.12.2020.pdf));
  2. las cuentas anuales consolidadas de Quabit (“**CAC Quabit 2020**”), su informe de auditoría y su informe de gestión consolidado (“**IGC Quabit 2020**”), que incluye el informe anual de gobierno corporativo (“**IAGC Quabit 2020**”), correspondientes todos al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 (<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/resultados-informes/2021/02/Cuentas%20Anuales%20consolidadas%20Quabit%202020.pdf>);
  3. el Documento de Registro Universal de Quabit aprobado por la CNMV el 26 de noviembre de 2020 ([https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/2020-11/2020.11.26\\_Documento\\_publicado\\_en\\_web\\_CNMV.pdf](https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/2020-11/2020.11.26_Documento_publicado_en_web_CNMV.pdf)) (el “**DRU Quabit**”);
  4. el proyecto común de fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_corporativos/488/documento/210111-Neinor-Quabit-Proyecto-de-fusion.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_corporativos/488/documento/210111-Neinor-Quabit-Proyecto-de-fusion.pdf));
  5. el informe de los administradores de Neinor sobre el proyecto común de fusión, que incluye un informe sobre el aumento de capital inherente a la Fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/566/documento/002.Informe-CdA-Neinor.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/566/documento/002.Informe-CdA-Neinor.pdf));
  6. el informe de los administradores de Quabit sobre el proyecto común de fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/568/documento/Informe-Administradores-Proyecto-Fusion.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/568/documento/Informe-Administradores-Proyecto-Fusion.pdf));
  7. el informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Bilbao, KPMG Auditores, S.L. (“**KPMG**”), sobre el proyecto común de fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/570/documento/Informe-Experto-Independiente-KPMG.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/570/documento/Informe-Experto-Independiente-KPMG.pdf));
  8. las cuentas anuales individuales y consolidadas e informes de gestión de los tres últimos ejercicios de Neinor y de Quabit, junto con los correspondientes informes de auditoría (<https://www.neinorhomes.com/accionistas-e-inversores/informacion-economico-financiera/fusiones/>) (las cuentas anuales individuales de Neinor y Quabit correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 incluyen los balances de fusión, junto con los correspondientes informes de auditoría);

9. los estatutos sociales vigentes de Neinor ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/584/documento/0011.EESS-Neinor.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/584/documento/0011.EESS-Neinor.pdf));
10. los estatutos sociales vigentes de Quabit ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/586/documento/0012.EESS-Quabit.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/586/documento/0012.EESS-Quabit.pdf));
11. los estatutos sociales de Neinor Homes, S.A. tras la Fusión, que serán los actualmente vigentes con excepción del artículo 5 relativo al capital social que se modificará como consecuencia de la ampliación de capital social y el número de acciones a emitir para atender el canje de la Fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/588/documento/0013.EESS-post-fusion-Neinor.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/588/documento/0013.EESS-post-fusion-Neinor.pdf));
12. la identidad de los actuales administradores de Neinor y de Quabit (y sus correspondientes fechas de nombramiento) ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/590/documento/0014.Identidad-administradores-sociedades-participantes.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/590/documento/0014.Identidad-administradores-sociedades-participantes.pdf));
13. el anuncio de convocatoria de la junta general de accionistas de Neinor que decida sobre la Fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/594/documento/20210224-Neinor-Convocatoria-JGO-2021.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/594/documento/20210224-Neinor-Convocatoria-JGO-2021.pdf));
14. el anuncio de convocatoria de la junta general de accionistas de Quabit que decida sobre la Fusión (<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/junta-accionistas/2021/02/26/4155-9457-4123%20v%205%2C%20KRAKEN%20-%20QUABIT%20-%20OIR%20Convocatoria%20Junta%20General%202021%20DEF.pdf>);
15. las propuestas de acuerdo de la junta general de accionistas de Neinor que decida sobre la Fusión ([https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos\\_contenidos/606/documento/20210224-Neinor-Propuesta-de-acuerdos-JGO.pdf](https://www.neinorhomes.com/uploads/documentos_contenidos/606/documento/20210224-Neinor-Propuesta-de-acuerdos-JGO.pdf));
16. las propuestas de acuerdo de la junta general de accionistas de Quabit que decida sobre la Fusión (<https://www.grupoquabit.com/sites/default/files/junta-accionistas/2021/02/26/4136-5109-8923%20v%207%20Proyecto%20Kraken%20-%20Propuestas%20de%20acuerdos%20QUABIT%20-%20Consolidado%20DEF%20con%20propuesta%20rdos.pdf>);
17. las comunicaciones de información privilegiada de Neinor de fechas 26 de febrero de 2020, 1 de abril de 2020, 7 de enero de 2021, 11 de enero de 2021 y 24 de febrero de 2021 con números de registro 41, 134, 657, 663 y 750 (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={4df9d790-1c6b-4933-93bc-5d088285fa24}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={c2ee4aee-da53-4d21-81de-7312df681f6f}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={18a6c292-8539-4478-994a-661fc75bd1b6}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7b77d497a7-3d4f-4d7e-805f-6d9fe3a699db%7d>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7b591efe57-4551-4a3e-9ab3-8b4e11d0aead%7d>) las comunicaciones de otra información relevante de fechas 23 de septiembre de 2020, 11 de enero de 2021, 5 de febrero de 2021, 16 de febrero de 2021 y 26 de febrero de 2021 con números de registro 4601, 6559, 7018, 7109 y 7503 (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7bdad09481-9206-474b-a2a7-eb3224da2208%7d>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7b8e9ffb44-42f2-48c9-b99d-7a9029cafdde%7d>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={b241f07a-b560-4648-b49d-a40986b878d5}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={49c8eb99-e6b3-452d-bdeb-c1dfabe3bc7a}>) y (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={c4ea0fb6-afa4-4658-bfe5-d6747e824b91}>);

18. las comunicaciones de información privilegiada de Quabit de fechas 24 de junio de 2020, 30 de julio de 2020 y 11 de enero de 2021 con números de registro 295, 395 y 662 (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7b64305ad5-5521-4ee0-bfa9-90be7f9f070e%7d>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={5f19f7c2-95a0-470f-a16e-66c85f75f84d}>) y (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7b4b94e148-82e1-48e7-9dff-5fba13c970ed%7d>), las comunicaciones de otra información relevante de fechas 30 de abril de 2020, 31 de julio de 2020, 22 de septiembre de 2020, 25 de febrero de 2021 y 26 de febrero de 2021 con números de registro 1918, 3880, 3895, 4571, 7415 y 7535 (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={a8f58be9-cbe5-436c-875e-b4f602a6cde6}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={4f1159c0-5ff8-4fbc-8b4a-8a7fecc8b262}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={73bdf5c9-84f6-4343-92a3-d95b6c18636c}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={aa4eb795-3bef-46a7-ac13-c73bdcc4ce47}>), (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={ce4bc00c-0442-4c21-a660-a662b03d48fd}>) y (<https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={18669fa9-f26f-4416-b5b0-94c55a5122c6}>).

Salvo cuando se indique lo contrario, las referencias en este Documento a otros documentos, incluyendo a título enunciativo a otros informes y a páginas web, se realizan a efectos meramente informativos; en consecuencia, tales documentos no quedan incorporados por referencia a este Documento ni deben considerarse parte de él a ningún efecto.

## FACTORES DE RIESGO

*La Fusión implica ciertos riesgos. Los inversores deberán tener en cuenta y evaluar minuciosamente los siguientes riesgos e incertidumbres, junto con otra información que se les proporcione en el presente Documento (incluida la información incorporada por referencia al mismo y, en particular, los factores de riesgo incluidos en el DRU Quabit), en el proyecto común de fusión y en cualquier otro documento que se ponga a disposición de los accionistas e inversores de conformidad con la normativa de aplicación en el marco la Fusión. Si se materializa cualquiera de los riesgos e incertidumbres descritos a continuación, el negocio, las perspectivas, los resultados operativos, la situación financiera y los flujos de efectivo de la sociedad resultante de la Fusión podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrán tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la sociedad resultante de la Fusión, y los accionistas e inversores podrían perder toda o parte de su inversión.*

*También podría haber otros riesgos e incertidumbres de los que Neinor no es consciente actualmente o que Neinor no cree actualmente que sean materiales o que sean específicos de Neinor y que podrían afectar negativamente a la Fusión, a los valores de la Sociedad, incluyendo a los nuevos emitidos como consecuencia de la Fusión, o al negocio, la gobernanza, las perspectivas, los resultados operativos, la situación financiera y los flujos de efectivo de la sociedad resultante de la Fusión, y que, si se producen, podrían provocar que el valor de las acciones de la sociedad resultante de la Fusión disminuyera y sus accionistas perdieran toda o parte de su inversión. Por consiguiente, los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que está expuesta la Fusión, los valores de la Sociedad, incluyendo a los nuevos emitidos como consecuencia de la Fusión, y la sociedad resultante de la Fusión.*

### FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA FUSIÓN

#### **La Fusión podría no ser eficaz si no se cumplen ciertas condiciones suspensivas**

La eficacia de la Fusión está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, tal y como se expone en el apartado 3.2.2 del presente Documento, que son (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 el 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 (a) 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 del Territorio Histórico de Bizkaia (“**NFIS**”) es aplicable a la Fusión (el “**Régimen Fiscal Especial**”); y (b) bajo el Régimen Fiscal 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 (“**IS**”) para Neinor o Quabit.

El cumplimiento de las anteriores condiciones suspensivas no depende en exclusiva de las Sociedades Participantes, sino también de las autoridades administrativas competentes en cada caso y, en relación con la condición (i) anterior, de los principales financiadores o acreedores de Neinor y Quabit, pudiendo el incumplimiento de todas o algunas de estas condiciones impedir, retrasar o de otro modo afectar materialmente de manera adversa a la efectividad de la Fusión, de modo que no existe garantía de que la Fusión se ejecute o, de que, si se ejecuta, no se sujete al cumplimiento de algunas condiciones que puedan imponer los referidos terceros; en particular al cumplimiento de aquellas que pudieran imponer la correspondientes autoridades de defensa de la competencia o los principales financiadores o acreedores de Neinor y Quabit. El hecho de no ejecutar la Fusión podría implicar ciertos costes, económicos y regulatorios, y, en su caso, reputacionales para las Sociedades Participantes, lo que podría afectar de manera material y adversa al valor de sus respectivas acciones y sus



planes de expansión futuros, el negocio, las perspectivas, los resultados operativos, la situación financiera y los flujos de caja de las Sociedades Participantes.

***La Fusión y el Acuerdo con Avenue podrían tener implicaciones fiscales con un impacto material para Neinor, Quabit y sus socios***

En relación con la condición suspensiva (iii) descrita en el factor de riesgo anterior, Neinor tiene previsto presentar a la mayor brevedad posible consulta vinculante al Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia (la **"Solicitud de Consulta Vinculante"**) para confirmar una serie de cuestiones que pueden afectar a la Fusión y a las partes involucradas, en concreto, se solicitará confirmación de (i) la aplicación del Régimen Fiscal Especial a la Fusión (incluida la existencia de motivos económicos válidos y la confirmación expresa de que las bases imponibles negativas y otros créditos fiscales pendientes de aplicar pertenecientes a Quabit o, en su caso, al grupo de consolidación fiscal en el IS del que Quabit es sociedad dominante (**"Grupo Fiscal de Quabit"**) no desvirtúan la motivación económica de la Fusión); (ii) de la no integración en la base imponible del IS de Neinor del ingreso contable derivado de la combinación de negocios bajo la aplicación de la Norma de Registro y Valoración 19ª del Plan General de Contabilidad español, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 (el **"PGC"**) y, en su caso, la naturaleza permanente de la diferencia entre el resultado contable y la base imponible; (iii) la subrogación de Neinor en los créditos fiscales generados por Quabit bajo la normativa de territorio común (fundamentalmente, bases imponibles negativas, gastos financieros netos y la amortización del fondo de comercio) con las limitaciones de la NFIS, que es la normativa de acogida; (iv) del tratamiento en el IS de Neinor y Quabit de los ingresos financieros que pueden derivar del Acuerdo con Avenue (tal y como este término se define en el apartado 3.2.1) y, en su caso, la posibilidad de compensarlos sin límite con los gastos financieros netos pendientes de compensación y las bases imponibles negativas que Neinor adquiera de Quabit en la Fusión.

Aunque consideramos que existen argumentos para que el resultado de la Solicitud de Consulta Vinculante que en su día emita el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia sea favorable a los intereses de la Fusión (y el Acuerdo con Avenue) confirmando las cuestiones planteadas, los procesos de fusión son operaciones particularmente complejas, y la aplicación del Régimen Fiscal Especial (entre otros, en lo que se refiere a la subrogación en los derechos tributarios generados en sede de la entidad adquirida) es una cuestión siempre controvertida y sometida a una especial revisión por los órganos de comprobación de la administración tributaria competente conforme a los hechos anteriores, coetáneos y posteriores a la misma, y a las particulares circunstancias del caso concreto. En cualquier caso, y aun existiendo una contestación favorable de la Diputación Foral de Bizkaia a la Solicitud de Consulta Vinculante, no podemos descartar que en un eventual procedimiento de comprobación las autoridades fiscales no compartan nuestra interpretación, y el resultado de la regularización pueda afectar materialmente al negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La Sociedad será la sucesora universal de Quabit como consecuencia de la Fusión y, por tanto, se subrogará en sus derechos y obligaciones, incluyendo en particular aquellas de naturaleza tributaria***

La aplicación del Régimen Fiscal Especial a la Fusión implica la subrogación de la Sociedad en los derechos y las obligaciones tributarias de Quabit en los términos establecidos en el artículo 84 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (**"LIS"**). Por tanto, la sociedad resultante de la Fusión puede ser objeto de comprobación por parte de las autoridades fiscales competentes en lo que se refiere a los derechos y obligaciones generados por Quabit (y sus sociedades dependientes) transferidos a la Sociedad por sucesión universal y, en ese caso, no se puede descartar que la interpretación de dichas leyes por parte de las autoridades fiscales españolas difiera de la aplicada, dando lugar a la activación de algunos pasivos fiscales o a una reducción de los créditos fiscales y los activos por impuestos diferidos de la entidad resultante de la Fusión, lo cual podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la entidad resultante de la Fusión.

En particular, Quabit registró un fondo de comercio deducible al amparo del artículo 89.3 del derogado texto refundido del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (artículo 12.6 de la LIS), que surgió en el periodo impositivo 2008 como consecuencia de la fusión por absorción de 18 sociedades. A resultados del procedimiento de comprobación seguido por las autoridades fiscales frente a Quabit en relación con los periodos impositivos

2007, 2008 y 2009, el fondo de comercio de fusión y las bases imponibles negativas de Quabit pendientes de compensación y deducción que se transmiten a la sociedad resultante de la Fusión, podrían verse sustancialmente minorados. El 9 de julio de 2020 la Audiencia Nacional dictó sentencia desestimatoria que confirma la resolución evacuada por el Tribunal Económico-Administrativo Central en la que, a su vez, se ratifica el criterio seguido por las autoridades fiscales. Esta sentencia ha sido recurrida ante el Tribunal Supremo y su admisión en casación se encuentra pendiente de resolución a la fecha de este Documento.

Asimismo, Quabit es la sociedad dominante de un grupo de consolidación fiscal en el IS, y de un grupo que tributa en régimen de entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”). La pertenencia a sendos grupos determina que esta entidad, y, en consecuencia, la sociedad resultante de la Fusión, deba responder solidariamente (p.ej., junto con el resto de entidades integrantes de los grupos) del pago de las deudas tributarias, excluidas las sanciones.

A la fecha del presente Documento, no se tiene constancia de la existencia de procedimientos administrativos o judiciales en curso (distintos a los indicados) que afecten a Quabit (o a las sociedades pertenecientes a su grupo de IS y/o de IVA) que pudieran tener un potencial impacto material en la sociedad resultante de la Fusión; no obstante y, teniendo en cuenta que algunas normas fiscales (o partes de las mismas) pueden estar sujetas a interpretaciones diferentes, no se puede descartar una potencial existencia de discrepancias con las autoridades fiscales españolas que determinen un potencial menoscabo en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de caja de la entidad resultante de la Fusión.

***El presente Documento incluye información pública de Quabit, y Neinor ha tenido acceso limitado a la información no pública relacionada con Quabit***

En la elaboración de este Documento, Neinor se ha basado en información pública publicada por Quabit, como el DRU Quabit, aprobado por la CNMV el 26 de noviembre de 2020, los estados financieros publicados por Quabit, y la información regulada publicada por Quabit, que se incorpora por referencia a este Documento, de conformidad con lo dispuesto en la “Nota Explicativa”.

Neinor no ha verificado independientemente la exactitud, veracidad e integridad de cualquiera de los datos financieros, reglamentarios, operacionales o de otro tipo relativos a Quabit comunicados en su información pública, ni en ninguno de los documentos publicados por Quabit e incorporados por referencia al presente Documento, incluyendo el contenido íntegro del DRU Quabit. Además, Neinor no ha participado en la redacción, juicio de materialidad, probabilidad, especificidad o efecto material adverso, ni en la validación, de la información contenida en el DRU Quabit, y en concreto, de la descripción de los factores de riesgo contenidos en el mismo. La información pública de Quabit podría ser inexacta o incompleta, omitir cuestiones materiales, o no estar actualizada. Aunque Neinor no tiene ninguna evidencia que indique que la información relativa a Quabit analizada, incluyendo la revisada en el proceso de revisión legal indicado a continuación, antes de la aprobación y suscripción del proyecto común de fusión por su consejo de administración sea inexacta, incompleta, omita cuestiones materiales o no esté actualizada, no puede asegurar que dicha información sea exacta, completa y actualizada, lo que, de no ser así, podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión, así como un eventual coste reputacional.

Asimismo, antes de la aprobación y suscripción del proyecto común de fusión, que contiene los términos de la Fusión, Neinor llevó a cabo un proceso de revisión legal y de negocio sobre Quabit como sociedad absorbida, con un alcance necesariamente limitado. Asimismo, el análisis y la evaluación de riesgos de Neinor antes de la aprobación y suscripción del proyecto común de fusión se basó en la exactitud y la exhaustividad de la información de Quabit de la que disponía. Neinor no ha podido verificar de forma independiente la exactitud o integridad de toda la información y, en todo caso, y por consiguiente, se advierte a los inversores que no depositen una confianza indebida en dicha información.

***Pueden surgir pasivos y vicios ocultos o desconocidos después de la Fusión***

Dado el carácter necesariamente limitado del proceso de revisión legal y de negocio de Quabit al que se hace referencia en el factor de riesgo anterior, el patrimonio transmitido en bloque y adquirido por sucesión universal por Neinor como consecuencia de la Fusión podría ocultar pasivos o vicios de carácter material que no eran aparentes o conocidos para Neinor,

o que no fueron detectados en el momento de la revisión; o contingencias derivadas de eventos pasados que Neinor no conocía o no podía anticipar. Consecuentemente, la sociedad resultante de la Fusión podría tener que hacer frente a pasivos y contingencias inesperados y a costes adicionales no planificados.

No haber identificado dichos pasivos o vicios ocultos podría suponer que Neinor no logre alcanzar, parcial o totalmente, los propósitos y objetivos en los que se basó la decisión de llevar a cabo la Fusión (expuestos en el apartado 3.1 del presente Documento), o que no logre alcanzarlos en el grado y manera esperados, y en concreto, que no logre alcanzar plenamente la eficiencia, optimización de la estructura de costes, aumento de la presencia en el territorio español, complementariedad, y posicionamiento en el mercado. A su vez, dichos pasivos o vicios ocultos podrían en todo caso producir un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión, así como un eventual coste reputacional.

A estos efectos, la ecuación de canje de la Fusión se fijó por los consejos de administración de las Sociedades Participantes con ocasión del proyecto común de fusión, a fecha 11 de enero de 2021, tras recibir los correspondientes informes de opinión de terceros independientes acerca de la razonabilidad de la ecuación de canje, y de conformidad con los métodos de valoración descritos en el apartado 3.4.4 de este Documento, por lo que la materialización de pasivos o vicios ocultos con anterioridad a la ejecución de la Fusión podría afectar al valor de las acciones de las Sociedades Participantes.

#### ***Neinor podría encontrar dificultades en el proceso de integración del negocio de Quabit desde una perspectiva operativa***

La integración de Quabit en Neinor tras la Fusión puede ser compleja e implicar dificultades fuera del control de Neinor, y los costes, beneficios y sinergias derivados de dicha integración pueden no estar en línea con los esperados. Neinor podría, por ejemplo, tener que afrontar dificultades y obstáculos como consecuencia de, entre otras cuestiones, la existencia de cualquier incompatibilidad entre las respectivas culturas o políticas de negocio de Neinor y Quabit, la necesidad de implementar, integrar y armonizar diversos procedimientos y sistemas operativos específicos de negocio y sistemas financieros, contables, de información o cualesquiera otros sistemas de ambas sociedades. Estas dificultades podrían afectar material y negativamente al negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión, a la capacidad de la Sociedad para mantener tras la Fusión sus relaciones con empleados y proveedores o cualquier otra relación comercial, o generar daños y gastos imprevistos. También existe un riesgo de integración relacionado con la provisión de servicios y retención de los clientes que hasta la Fusión formaban parte del negocio de Quabit, así como en relación con la transición del propio negocio de Quabit, lo cual podría también afectar material y negativamente al negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

Para consolidar los beneficios anticipados de la Fusión, Neinor debe, de manera eficiente y eficaz, combinar con éxito su negocio con el de Quabit, superando las dificultades que pudieran surgir en el proceso. Si no es capaz de lograr estos objetivos (dentro del plazo estimado inicialmente, o en absoluto), o si las asunciones tenidas en cuenta no son correctas, los beneficios anticipados y la eficiencia, optimización de la estructura de costes, aumento de la presencia en el territorio español, complementariedad y posicionamiento en el mercado, como consecuencia de la Fusión, puede que no se consigan de forma plena (o en absoluto), o que su consecución lleve más tiempo de lo esperado, lo cual podría también afectar material y negativamente al negocio, las perspectivas, la situación financiera y los resultados de la sociedad resultante de la Fusión.

Por otro lado, la necesidad de que gran parte de la atención del equipo gestor de Neinor esté centrada en las cuestiones derivadas de la integración con Quabit y no se concentre en la operativa normal del negocio de Neinor, podría tener un efecto adverso en el negocio del mismo, especialmente teniendo en cuenta las condiciones económicas generales, las cuales pueden evolucionar de manera adversa en España. La sociedad resultante de la Fusión puede no ser capaz de reaccionar oportuna y eficazmente a los cambios del mercado, mientras esté en el proceso de integrar ambos negocios.

Asimismo, puede que determinados empleados clave abandonen la sociedad resultante de la Fusión, como consecuencia de factores relacionados con la dificultad de integración de las Sociedades Participantes, las dificultades en la gestión eficiente de un número más elevado de empleados, o la incertidumbre sobre la sociedad resultante de la Fusión. Si Neinor no es capaz de gestionar la integración de ambas sociedades de forma eficiente, podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La información financiera pro forma preparada por Neinor e incluida en este Documento se presenta a título ilustrativo y puede no representar adecuadamente, o diferir sustancialmente, de la situación de la sociedad resultante de la Fusión***

Como consecuencia de que la Fusión supone un cambio bruto significativo para Neinor, de conformidad con la definición que da del mismo el artículo 1, punto (e) del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento 2017/1129 en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, la Sociedad incorpora al presente Documento información financiera pro forma que describe cómo la Fusión podría haber afectado a los activos, pasivos y ganancias de la Sociedad, si la Fusión se hubiera producido al inicio del periodo que se reporta o en la fecha especificada.

Esta información no está auditada ni ha sido revisada por el Auditor (sin perjuicio del informe especial elaborado por el Auditor en el que se declara que la información financiera pro forma se ha compilado correctamente sobre la base de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los administradores de la Sociedad y que la base mencionada es coherente con las políticas contables de la Sociedad utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020) y se prepara con fines exclusivamente informativos. Para mayor detalle sobre esta información pro forma, véase el apartado 5.6 del presente Documento.

La información financiera pro forma, que no ha sido auditada ni revisada por el Auditor, no representa la situación financiera y operativa real de la sociedad resultante de la Fusión, ni pretende realizar tampoco proyección alguna de los resultados operativos de Neinor en cualquier periodo futuro o de la situación financiera de Neinor en cualquier fecha futura, y no refleja ajuste alguno de los gastos que tendrán que realizarse para integrar estos grupos en el modelo de negocio de Neinor, ni otros gastos en los que deberá incurrir Neinor para llevar a cabo dicha integración. Asimismo, se advierte de que esta información podría diferir en algunos aspectos respecto de la información hecha pública por Quabit, debido a la realización de determinados ajustes necesarios en relación con la preparación de la información financiera pro forma.

Asimismo, conviene tener en consideración que, de haber sido otros los criterios tomados en la elaboración de la información financiera pro forma, los resultados podrían haber sido distintos y, por lo tanto, la información facilitada podría no ser comparable con datos realizados bajo hipótesis diferentes.

Como consecuencia de todo lo anterior, se advierte de que la información financiera pro forma, que no ha sido auditada ni revisada por el Auditor, no debería ser tomada como indicador de los resultados futuros de las operaciones de Neinor una vez incluido en la Sociedad el patrimonio de Quabit.

**FACTORES DE RIESGO SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN, LA GOBERNANZA Y/O LA INFORMACIÓN FINANCIERA INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE LA FUSIÓN**

Los factores de riesgo de la sociedad resultante de la Fusión pueden encontrarse tanto en los factores de riesgo que se describen a continuación, como en la sección titulada “Factores de Riesgo” del DRU Quabit, incorporado por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”, ya que estos riesgos podrían seguir siendo de aplicación a la sociedad resultante de la Fusión.

**Riesgos relacionados con el negocio de la sociedad resultante de la Fusión**

***El crecimiento y rentabilidad de la sociedad resultante de la Fusión dependerá de su capacidad para identificar y adquirir suelos totalmente autorizados y adecuados para sus fines***

El crecimiento a medio y largo plazo de la sociedad resultante de la Fusión dependerá de su capacidad para identificar y adquirir con éxito suelos totalmente autorizados para la promoción inmobiliaria residencial a precios razonables, en las ubicaciones geográficas adecuadas y en condiciones que permitan cumplir sus objetivos de rentabilidad. Nuestro modelo de negocio requiere que adquiramos suelo de forma continua para reponer nuestro banco de suelo y mantener una oferta suficiente para el desarrollo a medio plazo. A 31 de diciembre de 2020, el banco de suelo conjunto de la Sociedad y Quabit permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas por parte de la sociedad resultante de la Fusión.

La capacidad de la sociedad resultante de la Fusión para adquirir parcelas totalmente autorizadas puede verse afectada negativamente por la voluntad de los vendedores de suelo de venderlas a precios comercialmente viables, la disponibilidad de financiación para adquirirlas, los requisitos normativos, incluidos los relativos a la urbanización, la densidad de viviendas y el medio ambiente, y otras condiciones del mercado. Además, una recuperación del mercado inmobiliario en España y la aparición de competidores con un modelo de negocio y una estrategia similares a los de la sociedad resultante de la Fusión podría provocar un aumento en la demanda de suelo por parte de promotores y un incremento de precio que dificulte la adquisición de parcelas adecuadas a precios viables. Si la disponibilidad de tales parcelas se limita, la capacidad de crecimiento de la sociedad resultante de la Fusión podría verse significativamente limitada, el número de viviendas a desarrollar y vender podría reducirse, y los costes podrían aumentar sustancialmente. Todo lo anterior podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

La sociedad resultante de la Fusión podría considerar la posibilidad de adquirir parcelas que no estén totalmente autorizadas. En tales casos, es posible que no se puedan obtener todos los permisos necesarios a tiempo o en condiciones económicamente viables, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La actividad de la sociedad resultante de la Fusión estará concentrada geográficamente y su sector es de naturaleza cíclica, por lo que una desaceleración económica o cambios adversos en las condiciones del mercado inmobiliario español (incluidos los derivados de la Pandemia del Coronavirus) podrían afectar negativamente a la demanda de viviendas***

La sociedad resultante de la Fusión será principalmente una empresa española de promoción de viviendas, cuyos activos y operaciones estarán ubicados íntegramente en España, particularmente en Madrid, Barcelona, el País Vasco, Guadalajara, Valencia, Alicante, las principales ciudades de la costa de Andalucía y las Islas Baleares. Por lo tanto, la sociedad resultante de la Fusión dependerá del estado general del mercado inmobiliario y de la situación económica en España, particularmente en las regiones en las que esté presente.

El mercado de la vivienda y el sector de la construcción de viviendas son generalmente cíclicos y suelen verse afectados por los cambios en las condiciones económicas generales. Tras la crisis financiera mundial que comenzó en 2007, la economía española había mostrado en los últimos años signos de recuperación (con crecimientos del producto interior bruto (“PIB”) de un 3% en 2018 y un 2% en 2019 según el Instituto Nacional de Estadística). La recuperación de la economía española tras la crisis tuvo un impacto positivo en el mercado inmobiliario nacional, en donde la evolución de precios venía mostrando una evolución favorable desde el año 2015 (datos publicados por TINSA). No obstante, a comienzos del año 2020, la evolución de la crisis sanitaria provocada por la expansión del COVID-19 (la “**Pandemia del Coronavirus**”) y las medidas adoptadas por los distintos gobiernos para limitar sus efectos tuvieron un impacto negativo en la economía mundial. Como consecuencia de esta situación extraordinaria, durante el primer semestre del año la economía mundial sufrió una caída pronunciada que afectó de manera especial a determinadas áreas geográficas y sectores de actividad. En el caso de España, el impacto fue especialmente marcado durante la primera mitad del año y, aunque la economía ha mostrado señales de reactivación, los niveles, en términos de PIB, continúan siendo muy inferiores a los previos a la Pandemia del Coronavirus (Informe Trimestral de la Economía Española de Banco de España).

Actualmente, las perspectivas económicas se encuentran sujetas a un elevado nivel de incertidumbre, vinculado, principalmente, a la evolución de la Pandemia del Coronavirus, a la disponibilidad de vacunas en los próximos meses y a las medidas que puedan adoptar los gobiernos para afrontar la crisis. En este sentido, la demanda de los productos de la sociedad resultante de la Fusión, la oferta de los servicios que contrata o su capacidad de llevar a cabo su actividad de manera ordinaria podrían verse afectados por (a) las potenciales restricciones a la movilidad o suspensiones de actividades empresariales, y (b) las perturbaciones en el turismo, los viajes y el transporte (a las que el la sociedad resultante de la Fusión estará especialmente expuesta, ya que tiene una presencia significativa en destinos turísticos de primer orden donde tanto españoles como extranjeros tienen residencias secundarias). Además, el impacto económico de la Pandemia del Coronavirus podría afectar negativamente la capacidad de los clientes de la sociedad resultante de la Fusión para adquirir sus productos, lo que

a su vez podría resultar, entre otros, en una reducción del valor de los activos e inversiones de la sociedad resultante de la Fusión, en una limitación de su capacidad para financiar operaciones futuras o en una reducción de sus ingresos y márgenes.

Si bien es cierto que el Banco de España ha mejorado sus previsiones económicas a lo largo del último trimestre del ejercicio 2020 como consecuencia del desarrollo e inicio de los procesos de vacunación a nivel mundial, y en particular en la Unión Europea (el Banco de España estima que el PIB de España en 2020 haya caído entre un 10,7% y un 11,6%, mientras que para 2021 prevé un crecimiento de entre el 4,2% y el 8,6%), la situación actual continúa siendo especialmente incierta. En este sentido, el impacto que la Pandemia del Coronavirus tendrá finalmente en el negocio y en los resultados de las operaciones de la sociedad resultante de la Fusión en los próximos trimestres dependerá de diversos factores que no están bajo el control de la sociedad resultante de la Fusión.

Además, la concentración geográfica que tendrá la sociedad resultante de la Fusión en los distintos territorios antes mencionados podría exponerla de manera especial a los cambios en las condiciones económicas de estas regiones. Por ejemplo, nuestras operaciones en las principales ciudades y costas andaluzas, Valencia, Alicante e Islas Baleares están más orientadas a las segundas residencias para uso vacacional y la demanda en esas regiones tiende a ser de compradores extranjeros, no españoles, que tienen diferentes motivos, comportamientos y dinámicas que los clientes en otras regiones donde la demanda es más de primera vivienda. En el caso de que se produzca otra recesión económica prolongada que afecte al mercado inmobiliario español, o rebotes de la Pandemia del Coronavirus, en general o a las regiones en las que la sociedad resultante de la Fusión se centre, se podrían experimentar descensos en la demanda de inmuebles, lo que a su vez podría provocar un descenso en el precio medio de venta de las viviendas y en el valor de su banco de suelo. Cualquiera de las circunstancias anteriores podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La sociedad resultante de la Fusión puede verse afectada por diversos riesgos relacionados con su endeudamiento***

El endeudamiento en el que Neinor ha incurrido, incluyendo el recibido de Quabit mediante la transmisión en bloque de todo su patrimonio con ocasión de la Fusión, o en el que la sociedad resultante de la Fusión pueda incurrir en el futuro, incluso dentro de los límites establecidos en nuestra estrategia empresarial, podría reducir la flexibilidad financiera de la sociedad resultante de la Fusión. En este sentido, la deuda financiera de Neinor y Quabit a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 332.994 miles de euros y 69.155 miles de euros, respectivamente, mientras que el valor bruto de los activos (*gross asset value*) de las referidas sociedades a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 1.540 millones de euros y 504,6 millones de euros, respectivamente.

Si se producen determinados acontecimientos extraordinarios o imprevistos, incluido el incumplimiento de las restricciones financieras (*covenants*), los préstamos de la sociedad resultante de la Fusión, así como cualquier acuerdo de cobertura que haya suscrito, podrían ser exigibles antes de la fecha prevista para su reembolso o podrían quedar sujetos a vencimiento anticipado. En caso de producirse un supuesto de vencimiento anticipado, la sociedad resultante de la Fusión podría verse obligada a vender activos cuya venta no estuviese prevista o a vender dichos activos por debajo del precio esperado, a fin de atender a los pagos. Además, la sociedad resultante de la Fusión podría estar sujeta a penalizaciones por pago anticipado. También puede resultar difícil u oneroso refinanciar el endeudamiento a medida que vence, y si los tipos de interés fueran más altos cuando se refinancia el endeudamiento, sus costes podrían aumentar.

El uso de endeudamiento puede aumentar la exposición a determinados eventos como, por ejemplo, las crisis económicas y el deterioro de nuestras inversiones o de los sectores inmobiliario y bancario españoles. Además, la mayoría de los préstamos y créditos de la sociedad resultante de la Fusión se encuentran indexados a un índice de referencia (p.ej. Euribor) y no están cubiertos por operaciones de tipo de interés. En el ejercicio 2020, un aumento de un punto porcentual en el tipo de interés aplicable al endeudamiento actual de Neinor habría incrementado los costes financieros de la Sociedad en aproximadamente 1,9 millones de euros. En este sentido, un incremento de los tipos de interés podría tener un impacto negativo en los márgenes de la sociedad resultante de la Fusión o dificultar la refinanciación del endeudamiento a su vencimiento. Todos estos factores podrían tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

Las obligaciones de Neinor en virtud de los contratos de financiación de la Sociedad están garantizadas con diversas garantías reales como, por ejemplo, hipotecas sobre activos. En el caso de Quabit, las garantías y avales otorgados frente a terceros o entidades de crédito se encuentran detalladas en el apartado 8.3 del DRU Quabit.

Sin perjuicio de lo anterior, y tal y como se indica en el apartado 3.2.2, la Fusión proyectada está sujeta a la obtención del consentimiento 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, a la formalización de acuerdos con dichos financiadores o acreedores en términos razonablemente satisfactorios para Neinor, atendiendo a las condiciones acordadas en el proyecto común de fusión para la ejecución de la misma.

En este sentido, se han negociado quitas de deuda con los principales acreedores de Quabit que implicarían una reducción de entre un 16% y un 18% de la deuda bruta de Quabit (i.e. entre 45 y 50 millones de euros). De esta forma, el ratio de apalancamiento (*loan-to-value*) de la sociedad resultante de la Fusión se situaría entre el 20 y el 25%. Por su parte, tal y como se explica en el apartado 2.1.5(C) del presente Documento, en el marco de la Fusión, Neinor ha suscrito la modificación del contrato de financiación de 4 de abril de 2019 con, entre otros, Deutsche Bank AG, London Branch, como prestamista original, Neinor y distintas filiales del Grupo Neinor con el objeto de (i) incrementar el importe de la financiación otorgada en virtud del mismo en un importe adicional de 83 millones de euros con el fin de sufragar los pagos en efectivo a realizar en el marco de la Fusión; (ii) incorporar a J.P. Morgan AG como financiador de dicho tramo adicional; y (iii) acordar otras modificaciones con el fin de adaptar el contrato de financiación y los compromisos ahí adquiridos a la situación existente tras la Fusión.

***Es posible que los ingresos derivados de los proyectos de promoción sean inferiores a los que indican los valores brutos de promoción (gross development values o GDV)***

La estimación del valor futuro de los inmuebles es intrínsecamente subjetiva debido a la naturaleza individual de cada uno de ellos y se ve afectada significativamente por las condiciones generales del mercado, que están fuera de nuestro control. Factores como los cambios en los requisitos normativos y la legislación aplicable (incluidos los relativos a la normativa sobre construcción y medio ambiente, la fiscalidad y el urbanismo), las políticas de transporte e infraestructuras, las condiciones políticas, la situación de los mercados financieros, la situación financiera de los clientes, los regímenes fiscales aplicables y las fluctuaciones de los tipos de interés y de la inflación también contribuyen a la incertidumbre y a la posible volatilidad de las valoraciones prospectivas.

Los GDV estimados relativos a las promociones de la sociedad resultante de la Fusión previstas son sólo estimaciones y se determinan sobre la base de hipótesis (incluidos elementos como la demanda de viviendas, el precio medio de venta, los aumentos de precios y el número supuesto de unidades dentro de las promociones) que pueden resultar inexactas. No hay garantía de que los GDV estimados en relación con su banco de suelo y las promociones propuestas reflejen los precios de venta reales alcanzados por las promociones construidas. Si no se venden tantas unidades residenciales como se prevé, o las mismas no se vendieran por los precios de venta esperados, la sociedad resultante de la Fusión podría no alcanzar los GDV estimados. No se puede garantizar que las valoraciones de los suelos que figuran en los estados financieros o las estimaciones de los GDV del banco de suelos y de las promociones previstas de la sociedad resultante de la Fusión reflejen los precios de venta reales alcanzados, ya sea de los propios suelos o de las promociones construidas en ellos.

Cualquiera de los factores mencionados podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Si la sociedad resultante de la Fusión no puede obtener suficiente capital en condiciones aceptables, es posible que no pueda adquirir suelos para sus promociones o que experimente un aumento de los costes y retrasos en la ejecución de los proyectos de promoción***

El sector de la promoción inmobiliaria es intensivo en capital y requiere de importantes gastos iniciales para adquirir suelos y llevar a cabo la actividad promotora. Aunque una parte de la adquisición de los suelos se realiza mediante el uso de fondos propios, también resulta preciso obtener fondos de terceros cuya disponibilidad, especialmente para la adquisición de suelos y la financiación de la promoción, puede verse limitada a nivel regional o nacional. En este sentido, los acreedores pueden

exigir que los prestatarios inviertan una mayor cantidad de fondos propios en un proyecto, tanto en relación con nuevos préstamos como con la ampliación de los existentes, o solicitar el incremento del tipo de interés correspondiente. Además, si la sociedad resultante de la Fusión decide buscar financiación adicional para financiar sus operaciones a través de los mercados de capitales, la volatilidad de estos mercados podría restringir, dificultar o encarecer su acceso a dicha financiación.

Si la sociedad resultante de la Fusión no logra obtener financiación suficiente para sus gastos, es posible que no pueda adquirir más suelos para su desarrollo o desarrollar su banco de suelos. Además, si no consigue obtener financiación adicional para financiar la compra de suelos en virtud de los contratos de compra, podría incurrir en penalizaciones contractuales, honorarios y aumento de los gastos derivados de la cancelación de los costes de *due diligence* y de pre-adquisición. Cualquier dificultad en la obtención de capital suficiente para los gastos de promoción previstos también podría causar retrasos en los proyectos y cualquier retraso podría dar lugar a penalizaciones y, consecuentemente, a un aumento de costes. Cualquiera de los acontecimientos anteriores podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La interrupción del Contrato de Servicing puede tener un efecto material adverso en el negocio de la sociedad resultante de la Fusión, resultados de operaciones, situación financiera o perspectivas***

En 2015 Neinor suscribió un contrato de *servicing* (gestión de activos) en exclusiva con Kutxabank y otras 23 empresas de los grupos Kutxabank y Cajasur (las "**Contrapartes del Contrato de Servicing**") para dar servicio a la cartera de inmuebles propiedad de Kutxabank por un período inicial de 7 años, prorrogable por períodos adicionales de un año de duración cada uno (el "**Contrato de Servicing**"). En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, los ingresos derivados del Contrato de Servicing ascendieron a 23.572 miles de euros.

Las Contrapartes del Contrato de Servicing pueden rescindirlo si la sociedad resultante de la Fusión no cumple con ciertos requisitos de desempeño o si se produce un evento de incumplimiento. Los eventos de incumplimiento incluyen el fraude o la negligencia grave reiterada, el incumplimiento de las obligaciones contra el blanqueo de capitales y la concurrencia de un cambio de control en la sociedad resultante de la Fusión que implique que dicho control sea adquirido por un competidor directo de Kutxabank (a estos efectos, un competidor directo se define como un proveedor de servicios financieros con una cuota de mercado superior al 3% en el mercado financiero español o al 10% en el mercado financiero del País Vasco) o por un tercero que no cumpla con los requisitos internacionales de reputación comercial por ser incluido en cualquier lista de sanciones comerciales de la Unión Europea.

Además, si durante dos años sucesivos el grado de consecución del objetivo anual de ventas de un determinado grupo de activos (suelo, obra nueva, inmuebles de segunda mano) fuera inferior al 30% del objetivo previsto en el presupuesto anual aprobado para cada uno de esos años, se perderá el derecho a la exclusividad en relación con la venta de estos activos (no en relación con el resto de activos gestionados). Dicha cláusula no será de aplicación si los precios de referencia utilizados para la comercialización del correspondiente grupo no se ajustan al precio de mercado para este tipo de activos o en caso de que se den circunstancias adversas en el mercado (entendiendo por tales aquellas que coincidan con una disminución superior al 10% en el importe de las transacciones inmobiliarias o en los precios de dichos activos, según la información emitida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o cualquier otro índice inmobiliario oficial).

Si el Contrato de Servicing es rescindido por cualquier motivo o si no fuera renovado una vez finalizado el plazo actual de siete años, el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión podrían verse materialmente afectados.

***Es posible que la sociedad resultante de la Fusión necesite más tiempo para vender los activos legacy y estos podrían tener un valor inferior al estimado o podrían requerir inversiones adicionales para ser comercializados***

Como parte de la estrategia de la sociedad resultante de la Fusión, ésta tiene la intención de completar la venta de los activos inmobiliarios adquiridos a Kutxabank en mayo de 2015 (la "**Cartera Legacy**") antes de enero de 2023. Sin embargo, no se puede asegurar que estos activos se vendan en el plazo previsto (lo que podría llevar a la sociedad resultante de la Fusión a incurrir en costes adicionales) o a los precios esperados.



A 31 de diciembre de 2020, la Cartera Legacy estaba compuesta por 217 activos, ubicados en diferentes municipios y zonas de España y de naturaleza diversa y diferentes entre sí. Unos ingresos por la venta de la Cartera Legacy inferiores a los esperados podrían dar lugar a un déficit de flujo de caja y podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

Sin perjuicio de la prevista venta de la Cartera Legacy, es posible que la sociedad resultante de la Fusión tenga que registrar gastos adicionales por deterioro (p.ej. como resultado de la devaluación de los activos que conforman la cartera), lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Es posible que la sociedad resultante de la Fusión no pueda desarrollar y vender sus viviendas con éxito o en los plazos previstos***

Las promociones inmobiliarias suelen requerir importantes desembolsos de capital durante los periodos de construcción, y pueden pasar meses o años antes de que se puedan generar, en su caso, flujos de caja positivos. Por lo general, transcurren aproximadamente 9 meses desde que se lanza una promoción hasta que se vende el 30% de sus viviendas.

Durante la ejecución de los proyectos de promoción, la sociedad resultante de la Fusión puede encontrarse con problemas operativos inesperados u otras dificultades, incluidas las relacionadas con cuestiones técnicas, cambios normativos, disputas con terceros contratistas, subcontratistas y proveedores, accidentes, desastres naturales y cambios en los requisitos de los compradores que pueden obligarla a modificar, retrasar o cancelar un proyecto de promoción.

El incumplimiento de los plazos podría exponer a la sociedad resultante de la Fusión a costes adicionales y dar lugar a la rescisión de los contratos o a sanciones contractuales (o a la ejecución de las garantías bancarias por parte de un comprador) y también podría afectar a su reputación, lo que podría afectar negativamente al negocio, perspectivas, situación financiera, resultados operativos y flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

Tras finalizar la promoción, es posible que no puedan venderse todas o algunas de las viviendas en los plazos previstos debido a razones tales como cambios en las condiciones económicas o de mercado. En tales casos, el inventario de unidades terminadas pero no vendidas de la sociedad resultante de la Fusión aumentaría, lo que daría lugar a costes adicionales, incluyendo el impuesto sobre bienes inmuebles y los gastos de comunidad correspondientes a las unidades no vendidas. También es posible que se tengan que vender unidades con márgenes significativamente más bajos o con pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Una caída del valor de los suelos podría dar lugar a importantes deterioros***

Los riesgos de inventario son inherentes a la actividad de la sociedad resultante de la Fusión. Existen riesgos derivados del control, la propiedad y la promoción de suelos y, si la demanda de viviendas disminuye, la sociedad resultante de la Fusión podría pasar a ser propietaria de suelos o emplazamientos de viviendas adquiridos a un coste que podría no ser recuperado en su totalidad, o en los que no podrá construir y vender viviendas de forma rentable.

Asimismo, pueden producirse fluctuaciones significativas en el valor de los suelos no urbanizados, de los solares edificables y de las futuras existencias de viviendas como consecuencia de cambios en las condiciones del mercado. Si las condiciones del mercado se deterioraran significativamente en el futuro, la sociedad resultante de la Fusión podría verse obligada a contabilizar importantes deterioros en el valor de sus existencias de suelo, lo que podría disminuir el valor de los activos en su balance y afectar negativamente a sus resultados y fondos propios. Además, la sociedad resultante de la Fusión podría tener que vender viviendas o suelos por márgenes de beneficio inferiores a los previstos, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***El negocio de la sociedad resultante de la Fusión dependerá de la disponibilidad, las habilidades y el desempeño de contratistas, subcontratistas y otros proveedores de servicios***

La estrategia de la sociedad resultante de la Fusión requiere contar con un modelo de operaciones escalable. Dicho modelo depende de los servicios de terceros contratistas que, a su vez, dependen de los servicios de subcontratistas, para desarrollar y supervisar sus proyectos, ayudar a vender sus productos y proporcionar un servicio de garantía posterior a la construcción. Estos servicios subcontratados incluyen el diseño arquitectónico, la construcción, la gestión del proyecto (que depende de los directores de proyecto internos) y, en cierta medida, la venta de las unidades. A 31 de diciembre de 2020, Neinor tenía 32 promociones en construcción con 19 contratistas diferentes y Quabit 12 promociones en construcción con dos contratistas diferentes, siendo su propia filial Quabit Construcción, S.A., la constructora en 11 promociones (un 91,7% del total). Si la sociedad resultante de la Fusión no es capaz de contratar a contratistas externos cualificados y fiables para cualquiera de sus proyectos, su capacidad para completar con éxito los proyectos a tiempo o con la calidad requerida o para vender sus unidades dentro de los plazos y el precio esperados podría verse afectada. Por otra parte, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), la sociedad resultante de la Fusión podría ser calificada como "promotor", por lo que sería responsable solidario, junto con los intervinientes en el proceso de construcción del edificio, frente a sus clientes, de los daños materiales que se produzcan en las viviendas por defectos en la construcción de las mismas.

A pesar de los procesos de selección y supervisión de contratistas implementados, los contratistas de la sociedad resultante de la Fusión pueden no cumplir con los estándares y plazos acordados. En particular, aunque la sociedad resultante de la Fusión intente verificar el cumplimiento por parte de los contratistas de las normas de salud, seguridad y medio ambiente, la legislación laboral y otras leyes y reglamentos aplicables, cualquier incumplimiento por parte de los contratistas podría hacerle responsable de estas obligaciones.

Además, estos contratistas externos se han visto y pueden seguir viéndose afectados negativamente por las recesiones económicas o las malas decisiones de gestión. La sociedad resultante de la Fusión podría contratar a un contratista que posteriormente se declare insolvente, provocando sobrecostes y retrasos en el proyecto y aumentando el riesgo de que no recuperar los costes en relación con cualquier trabajo defectuoso realizado por dicho contratista, en la medida en que dichos costes no estén cubiertos por un seguro u otra garantía proporcionada por el contratista. La insolvencia u otras dificultades financieras de uno o más de nuestros actuales contratistas podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

No obstante lo anterior, Neinor ha implementado estrictos protocolos para la contratación de contratistas, incluyendo, entre otros, los siguientes requisitos esenciales: documentos justificativos de estar al corriente de pago en la Seguridad Social y en la Agencia Tributaria, copia del seguro de responsabilidad civil y del justificante de estar al corriente de pago, cuentas anuales del último ejercicio o copia del alta en el epígrafe "licencia fiscal" (CNAE) de Hacienda. A mayor abundamiento, los principales factores a considerar por Neinor para homologar una empresa constructora son su experiencia en construcción residencial y su capacidad de negocio (volumen de facturación), así como su grado de endeudamiento. Por otro lado, desde Neinor se ha implementado un seguimiento mensual de pagos a proveedores por parte de las empresas constructoras relativos a los capítulos con mayor peso que suponen un 80% de la misma, con el objetivo de comprobar si dichas empresas constructoras están pagado en tiempo y forma a sus proveedores de cabecera.

Además, en la actualidad Neinor dispone de una constructora dentro de su grupo con el objetivo, entre otros, de controlar y mitigar el riesgo de contratación con terceros. Asimismo, la integración de Quabit Construcción, S.A. reforzará esta posición, con lo que se fortalecerá el control respecto de empresas externas.

***Las preventas pueden no materializarse en los términos acordados en el momento de la firma del contrato, si es que lo hacen***

Aunque la conversión de preventa a venta de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2020 ha sido del 88%, los ingresos por preventa (los ingresos previstos que generarán las viviendas que se han pre-vendido) pueden ser ajustados tras la retirada de compradores, nuevos contratos, la cancelación anticipada de los contratos existentes o cambios en el alcance de los proyectos en curso.

Además, es posible que la sociedad resultante de la Fusión no pueda cumplir con sus obligaciones en virtud de los contratos de preventa por diversas razones, como un aumento de los costes que haga inviable la promoción, la imposibilidad de obtener la licencia de construcción o el hecho de no alcanzar el nivel de preventas necesario para poner en marcha la promoción. Como consecuencia, es posible que la sociedad resultante de la Fusión tenga que reembolsar a sus clientes los fondos que habían adelantado o que los clientes rescindan sus contratos o intenten renegociar las condiciones de los mismos para obtener condiciones más favorables. La ocurrencia de cualquiera de estos hechos podría afectar a las preventas y eventuales ingresos y tener un efecto material adverso en el negocio, resultados de operaciones, situación financiera o perspectivas de la sociedad resultante de la Fusión.

#### ***Pueden surgir costes significativos e imprevistos en relación con la ejecución de los proyectos***

La sociedad resultante de la Fusión estará sujeta a riesgos relacionados con el coste de ejecución de sus proyectos. Pueden surgir costes imprevistos debido a una serie de factores, entre ellos: (i) aumentos en los costes de adquisición en relación con nuevos suelos; (ii) errores, omisiones y otros factores humanos (incluidos los de la alta dirección y el personal clave); (iii) aumentos en los costes de las materias primas (como el hormigón y el acero); (iv) escasez de mano de obra o aumento de los costes de la misma; (v) acontecimientos que afecten a sus contratistas, como su insolvencia; (vi) aumentos de los costes de los subcontratistas y de los servicios profesionales; (vii) condiciones técnicas y del terreno imprevistas (por ejemplo, la presencia de artefactos arqueológicos o características geológicas imprevistas); o (viii) la adquisición de terrenos no totalmente autorizados.

Antes de iniciar una promoción, tanto Neinor como Quabit estiman los costes basándose en determinadas hipótesis, estimaciones y juicios, que pueden resultar finalmente inexactos. Además, si las estimaciones de costes o los presupuestos de un contratista o proveedor son incorrectos, se pueden incurrir costes adicionales o tener que abastecerse de productos y servicios a un precio superior al previsto, así como sufrir retrasos en los proyectos de desarrollo si la estimación es incorrecta por un margen lo suficientemente grande como para que el proyecto esté mejor ejecutado si se contrata un contratista o proveedor alternativo.

Cualquier coste imprevisto que surja durante la ejecución de los proyectos de desarrollo de la sociedad resultante de la Fusión, o la incapacidad de gestionarlo eficazmente, puede dar lugar a pérdidas o beneficios inferiores a los previstos o provocar retrasos importantes en la construcción, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

#### ***La sociedad resultante de la Fusión puede depender de su equipo directivo y de la experiencia de su personal clave, y puede no ser capaz de atraer y retener una mano de obra altamente cualificada y experimentada***

El éxito del negocio de Neinor depende de la contratación, retención y desarrollo de personas altamente cualificadas y competentes en todos los niveles de la organización. En particular, Neinor cuenta con un equipo directivo con una importante experiencia en el sector de la construcción de viviendas en España, que ha desarrollado una sólida reputación y fuertes relaciones tanto a nivel interno como a nivel externo. El éxito de la sociedad resultante de la Fusión depende, en gran medida, de la contribución continuada de la alta dirección, que es fundamental para su gestión, cultura, dirección estratégica y modelo operativo. La capacidad de la sociedad resultante de la Fusión para retener a sus altos directivos o para atraer a sustitutos adecuados depende de la competencia en el mercado laboral. La pérdida inesperada de los servicios de cualquier miembro de la alta dirección, una limitación de su disponibilidad o la incapacidad de desarrollar un plan de sucesión para su alta dirección podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

Además, los empleados con experiencia en el sector de la construcción de viviendas son fundamentales para nuestra capacidad de generar, obtener y gestionar oportunidades de negocio. En particular, el conocimiento y las relaciones locales son fundamentales para encontrar oportunidades atractivas de adquisición de suelos. El éxito de la sociedad resultante de la Fusión puede hacer que los empleados se conviertan en objetivo de contratación para los competidores, y para retener a los empleados clave podría estar obligada a seguir el ritmo de los aumentos de la remuneración en el mercado. La incapacidad de atraer y retener a este personal o de garantizar que su experiencia y conocimientos se mantengan dentro de la sociedad

resultante de la Fusión incluso cuando la abandonen, por jubilación o de otro modo, puede afectar negativamente al negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Los suelos y las propiedades inmobiliarias pueden ser activos sin liquidez y, por lo tanto, pueden ser difíciles de vender***

Los suelos y las propiedades inmobiliarias pueden ser relativamente ilíquidos, lo que significa que pueden no ser fácilmente vendidos y convertidos en efectivo. Aunque Neinor adquiere suelos para su desarrollo en relación con su negocio de promoción, y generalmente espera vender dichos activos en forma de unidades residenciales tras su desarrollo, es posible que la sociedad resultante de la Fusión busque, o se vea obligado a, vender suelos en determinadas circunstancias, incluso debido a cambios en los planes de desarrollo, a la no obtención de los permisos pertinentes, a su decisión de no seguir adelante con el desarrollo, a cambios en las condiciones económicas o del mercado inmobiliario o a dificultades financieras. Esta falta de liquidez puede afectar a la capacidad para valorar, enajenar o liquidar parte de su banco de suelos en el momento oportuno y a precios satisfactorios cuando sea necesario o deseable, y puede incurrir en costes adicionales hasta que venda los suelos. Esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Es posible que la sociedad resultante de la Fusión incurra en costes para llevar a cabo el crecimiento o la expansión de sus operaciones en el futuro y que los beneficios previstos no lleguen a materializarse***

La sociedad resultante de la Fusión tiene la intención de hacer crecer sus operaciones en los mercados existentes, expandirse a nuevos mercados o tratar de adquirir otros promotores. Es posible que no consiga los beneficios previstos de dicho crecimiento o expansión (incluso mediante adquisiciones) o que incurra en mayores costes de los previstos al intentar conseguir los beneficios previstos. El crecimiento o la expansión podrían perturbar sus operaciones en curso y desviar los recursos de gestión que, de otro modo, se centrarían en el desarrollo del negocio actual, en cuyo caso es posible que necesite emplear personal adicional o consultores que conozcan esos mercados. No se puede asegurar que la sociedad resultante de la Fusión sea capaz de emplear o retener al personal necesario, de implantar con éxito un proceso y una cultura de gestión disciplinada con la dirección local, o que sus operaciones de expansión tengan éxito. Por lo tanto, cualquier expansión podría exponer a la sociedad resultante de la Fusión a riesgos significativos, más allá de los asociados a la explotación del negocio actual, y podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

**Riesgos relacionados con las industrias inmobiliaria y de construcción**

***Los resultados operativos de la sociedad resultante de la Fusión estarán sujetos a los riesgos asociados al sector inmobiliario y de la construcción de viviendas en general***

La actividad principal de la sociedad resultante de la Fusión consistirá en la promoción y venta de inmuebles residenciales, que conlleva numerosos riesgos inherentes y está sujeta a fluctuaciones y ciclos en el valor y la demanda, los cuales están fuera de nuestro control.

La demanda a largo plazo de nuevos inmuebles residenciales está directamente relacionada, entre otras cosas, con el crecimiento de la población y la tasa de formación de nuevos hogares. Estas tendencias, junto con la percepción general entre los consumidores del aumento continuo de los precios de los inmuebles a lo largo del tiempo, han contribuido en el pasado a un aumento de la propiedad de la vivienda y de la demanda de nuevos inmuebles residenciales en España. Sin embargo, la crisis financiera y su impacto económico en España demostraron que los precios de los inmuebles y la demanda pueden caer rápidamente. No existe ninguna garantía de que el reciente aumento de la demanda vaya a continuar, ni de que cualquier recuperación futura vaya a dar lugar a una recuperación de los precios de los inmuebles residenciales y de los volúmenes de venta a los niveles experimentados en el pasado.

Asimismo, el mercado inmobiliario y de la construcción de viviendas en España puede verse afectado negativamente por, entre otros, los siguientes factores: (i) cambios en los tipos de interés a corto y largo plazo y en la tasa de inflación; (ii) los niveles de empleo, el coste de la vida y la dinámica de la renta real; (iii) la disminución de la demanda de inmuebles residenciales debida al descenso de la población, a los menores niveles de formación de hogares y a otros cambios

demográficos; (iv) las tendencias de la inmigración extranjera e interna; (v) la disponibilidad y asequibilidad de los préstamos hipotecarios y otras formas de crédito para los compradores de viviendas, incluidos los programas de préstamos hipotecarios de particulares y del gobierno; (vi) la confianza de los consumidores en general y de los potenciales compradores de vivienda en particular; (vii) la estabilidad del sistema financiero y del mercado de crédito; (viii) la regulación, la supervisión y las acciones legales relativas a las prácticas de préstamo, tasación, ejecución hipotecaria y venta; (ix) el aumento de los tipos del impuesto sobre la renta de las personas físicas, la disminución de la deducción de los pagos de los intereses de los préstamos hipotecarios y el aumento de los impuestos sobre los bienes inmuebles (como el IVA de la adquisición de nuevas propiedades residenciales); (x) la oferta y los precios de los inmuebles residenciales nuevos o de reventa disponibles y de otras alternativas de vivienda, como las de alquiler; (xi) el interés general de los consumidores por adquirir una vivienda en comparación con la elección de otras alternativas de vivienda; (xii) los riesgos de adquisición relacionados con las suelas; (xiii) cambios en la normativa o las políticas del gobierno y de las autoridades locales, incluidas las políticas de infraestructuras y la normativa de planificación y medioambiental; e (xiv) incertidumbres políticas.

Cualquiera de estos factores podría reducir la financiación disponible para las promociones de la sociedad resultante de la Fusión o disminuir la demanda de sus productos, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La demanda de viviendas depende de las preferencias de los clientes en cuanto a los tipos de alojamiento o la ubicación de los inmuebles, así como de la percepción sobre el atractivo o la calidad del producto***

Las tendencias influyen en la demanda de nuevos inmuebles residenciales y cualquier cambio imprevisto en dichas tendencias, o la falta de comprensión de las mismas por parte de la sociedad resultante de la Fusión, podría tener un efecto adverso importante en su negocio, resultados de las operaciones, situación financiera o perspectivas. Además, las tendencias en las preferencias de los clientes pueden verse afectadas por situaciones imprevistas como, por ejemplo, la Pandemia de Coronavirus.

Además, pueden producirse acontecimientos ajenos al control de la entidad resultante de la Fusión que modifiquen la percepción de los clientes sobre el atractivo o la calidad de sus productos, como (i) las preferencias por determinados barrios o ubicaciones en ciertas regiones (en particular, en las regiones en las que de la entidad resultante de la Fusión no posea suelas), (ii) las dinámicas macroeconómicas o de empleo que concentran la demanda en zonas específicas (como el establecimiento de un gran empleador en una zona concreta), (iii) las preferencias por un tipo de diseño de vivienda específico (como las propiedades de alquiler o las viviendas unifamiliares), o (iv) la calidad general de los materiales y productos utilizados.

Cualquiera de las circunstancias anteriores puede tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Las restricciones en el otorgamiento de préstamos hipotecarios o el aumento de los tipos de interés pueden afectar negativamente a la demanda de viviendas***

La compra de viviendas en España suele llevarse a cabo a través de préstamos hipotecarios, por lo que la demanda y, en consecuencia, el negocio de la sociedad resultante de la Fusión dependerá en parte de la capacidad de los clientes de obtener préstamos hipotecarios para la compra de viviendas. El acceso a tales préstamos puede variar en función de diversas razones que están totalmente fuera del ámbito de control de la sociedad resultante de la Fusión. En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, el 79,2% de los clientes de Neinor y el 84,68% de los clientes de Quabit compraron viviendas con la ayuda de préstamos hipotecarios.

Tras la crisis financiera mundial que comenzó en el año 2007, el acceso a los préstamos hipotecarios residenciales en España se ha visto restringido debido a una serie de factores que incluyen (i) la salida de varios proveedores de hipotecas del mercado español; (ii) unos requisitos de fondos propios más estrictos para las entidades financieras españolas; (iii) un enfoque más conservador de las valoraciones de las viviendas (lo que a su vez reduce el valor del préstamo hipotecario que puede obtenerse); (iv) unas normas de contratación más estrictas que han dado lugar a unos requisitos de solicitud de hipotecas más rigurosos para los prestatarios, incluyendo un aumento de los pagos iniciales; y (v) la estrategia de ciertos prestamistas

de limitar su exposición a los préstamos en relación con determinados tipos de promociones de viviendas. El endurecimiento de los requisitos de los préstamos hace más difícil que un prestatario financie la compra de una vivienda nueva o la compra de una vivienda existente a un comprador potencial que desee adquirir una de nuestras viviendas.

Situaciones extraordinarias como, por ejemplo, la provocada por la Pandemia del Coronavirus podrían desfavorecer o dificultar la concesión de créditos hipotecarios y, por tanto, afectar de negativamente la demanda de viviendas en España.

Además de lo anterior, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios en España se basan predominantemente en tipos de interés flotantes vinculados al EURIBOR. Según el Banco de España, el tipo medio del EURIBOR a doce meses fue del menos 0,497% en diciembre de 2020. El tipo EURIBOR viene determinado por el mercado y puede subir o bajar en cualquier momento. Un aumento de los tipos de interés incrementaría los costes de los préstamos hipotecarios y podría afectar negativamente a la disponibilidad o al atractivo de los préstamos hipotecarios como fuente de financiación para la compra de viviendas y, en consecuencia, reducir la demanda de nuestras viviendas. Los potenciales clientes que podrían obtener un préstamo hipotecario a los tipos de interés actuales podrían verse disuadidos por la posibilidad de que los tipos de interés aumenten en el futuro (y, a su vez, de que los pagos de intereses mensuales sean más elevados) y, en su lugar, optar por permanecer en su propiedad actual. Los clientes que han querido invertir en inmuebles también podrían verse disuadidos por la posibilidad de un aumento de los tipos de interés, ya que éstos podrían afectar negativamente a la rentabilidad de sus inversiones.

La limitada disponibilidad de préstamos hipotecarios puede reducir el crecimiento de los volúmenes de ventas y los precios en el sector de la construcción de viviendas en España. Incluso si los potenciales compradores de viviendas no necesitan financiación, los cambios adversos en los tipos de interés y en la disponibilidad de hipotecas podrían dificultar la venta de sus viviendas existentes a otros compradores potenciales que necesiten financiación hipotecaria, limitando así su capacidad para adquirir una nueva vivienda.

Si los potenciales compradores de viviendas de la sociedad resultante de la Fusión, o los compradores de las viviendas existentes de dichos potenciales compradores, no pueden obtener una financiación adecuada por cualquiera de las razones anteriores, resultará más difícil vender nuestros productos, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

### ***El mercado español de la construcción de viviendas podría ser cada vez más competitivo***

El mercado de la construcción de viviendas en España está actualmente fragmentado. En la actualidad Neinor compete principalmente con constructores de viviendas residenciales locales y regionales y con promotores tradicionales españoles que, dentro de las localidades de nuestros emplazamientos objetivo, compiten por la adquisición de terrenos, la contratación de contratistas y la venta de viviendas. La aparición de nuevos actores en el mercado respaldados por fondos internacionales con un modelo de negocio similar al de la sociedad resultante de la Fusión podría provocar un aumento de la competencia en el mercado español de la construcción de viviendas. La competencia también podría aumentar como consecuencia de la consolidación del sector.

El aumento de la competencia podría impedir a la sociedad resultante de la Fusión adquirir terrenos, contratar contratistas o vender viviendas al precio y en el plazo previstos, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

### **Riesgos legales y regulatorios**

***La actividad de la sociedad resultante de la Fusión puede verse afectada negativamente si no obtiene, o si se producen retrasos importantes en, la obtención de los permisos y aprobaciones necesarios para los proyectos de desarrollo, o si las normas de urbanismo o los permisos aprobados son impugnados posteriormente***

Aunque en la actualidad la Sociedad compra principalmente suelos totalmente autorizados, para iniciar la construcción de los proyectos de desarrollo debe obtener por separado permisos de construcción, urbanización y medioambientales, licencias y otras aprobaciones (en conjunto, los "Permisos") de las autoridades administrativas pertinentes. La capacidad de la Sociedad para obtener los Permisos necesarios para construir viviendas depende de su capacidad para cumplir con los requisitos

normativos y urbanísticos pertinentes. Además, la concesión de Permisos está regulada a nivel regional y municipal y puede estar sujeta a la discreción de las autoridades pertinentes. Dado que la sociedad resultante de la Fusión será propietaria de terrenos en 26 provincias diferentes, es posible que tenga que cumplir distintos requisitos en cada municipio y que esté sujeta a la discrecionalidad de las distintas autoridades a la hora de conceder los Permisos. El plazo para obtener los permisos también varía según la región o el municipio. A la fecha de este Documento, 5 de las 6 licencias de construcción solicitadas por Neinor y Quabit en 2020 aún no habían sido concedidas. Además, un 44,2%, aproximadamente, del banco de suelo de Quabit está compuesto por suelo no finalista, por lo que la sociedad resultante de la Fusión tendrá que gestionar el proceso de transformación de dicho suelo. Cualquier falta de obtención de los Permisos requeridos en términos favorables o en absoluto o cualquier retraso importante en la obtención de dichos Permisos podría tener un impacto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

Además, la normativa urbanística y los permisos podrían ser impugnados dentro del período legal correspondiente, lo que podría dar lugar a retrasos en la entrega de viviendas o incluso a la imposibilidad de terminar una promoción concreta en los términos esperados o en absoluto, lo que podría tener un impacto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***Los impuestos son una parte importante del coste de adquirir o poseer una vivienda y un cambio en la normativa fiscal nacional, regional o local puede tener un impacto material en la demanda de inmuebles residenciales***

Dada la actividad de la sociedad resultante de la Fusión, esta participará regularmente en la adquisición, explotación y enajenación de activos inmobiliarios en España. En consecuencia, la actividad inmobiliaria de la sociedad resultante de la Fusión puede verse afectada por la fiscalidad directa e indirecta, en particular, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, impuestos sobre bienes inmuebles y el IVA, que está sujeta a la interpretación y el control de las correspondientes autoridades fiscales españolas (ya sean nacionales, regionales, incluidas las aplicables en las comunidades o territorios forales de España, o locales).

Aunque la Sociedad considera que cumple sustancialmente con las leyes fiscales aplicables (incluso en relación con sus actividades inmobiliarias y de financiación), la sociedad resultante de la Fusión puede ser objeto de una revisión por parte de las autoridades fiscales y, en ese caso, no se puede descartar que la interpretación de dichas leyes por parte de las autoridades fiscales españolas pueda diferir. No podemos descartar la posibilidad de que dichas reevaluaciones puedan afectar materialmente a la actividad, resultados de explotación, situación financiera o perspectivas de la sociedad resultante de la Fusión.

La Sociedad y su filial Neinor Norte, S.L. están sujetas a la legislación fiscal de Bizkaia (País Vasco), en aplicación del Concierto Económico con el País Vasco, aprobado por la Ley 12/2002, de 23 de mayo, ya que (i) la Sociedad y Neinor Norte, S.L. tienen su domicilio fiscal en el País Vasco; y (ii) el volumen de operaciones de ambas entidades obtenido en el territorio de régimen común de España no supera unos umbrales específicos (es decir, el 75% de los ingresos totales de cada entidad). Sin embargo, en función de los ingresos generados por estas entidades en el territorio de régimen común español en años posteriores, no se puede descartar que tanto Neinor como su filial foral estén sujetos al IS español aplicable en el territorio de régimen común de España en ejercicios fiscales posteriores. En ese caso, aunque las legislaciones aplicables en Bizkaia y en el territorio de régimen común de España sean similares, existen algunas diferencias que pueden incidir en la tributación de las sociedades, incluyendo, entre otras, la deducibilidad de los gastos estimados por Neinor y su filial residente en el País Vasco (en particular, en cuanto a los gastos financieros netos), y diferentes tipos impositivos. Además, podría extinguirse el grupo fiscal consolidado existente del que la Sociedad es dominante. Dichas consecuencias podrían tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

***La sociedad resultante de la Fusión puede verse expuesta a reclamaciones de responsabilidad por parte de terceros***

La naturaleza del negocio de la sociedad resultante de la Fusión la expone a posibles reclamaciones de responsabilidad por parte de terceros. La sociedad resultante de la Fusión podría enfrentarse a procedimientos legales como resultado de muy diversos eventos, incluyendo: (i) deficiencias reales o supuestas en las viviendas (incluso debido a los materiales de

construcción utilizados); (ii) incumplimiento de los plazos de entrega de las unidades; (iii) incumplimiento de las obligaciones con los vendedores de suelos o con terceros contratistas; y (iv) transmisión de títulos de propiedad defectuosos o fraudulentos. En particular, los promotores inmobiliarios son responsables durante un período de diez años de los daños derivados del deterioro de los edificios, siempre que dicho deterioro se deba a defectos o a una ejecución incorrecta en el diseño o la construcción del edificio.

Lo anterior podría dar lugar a responsabilidades civiles o penales frente a terceros, así como a daños a la reputación, especialmente si se ve afectada la seguridad pública o de las personas. Estas responsabilidades pueden no ser asegurable o superar los límites de los seguros contratados, y es posible que la sociedad resultante de la Fusión tenga que desviar recursos financieros y de gestión de la explotación del negocio e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

### ***La construcción de nuevas promociones implica riesgos de salud, seguridad y medio ambiente ("HSE")***

Operar en el sector de la construcción de viviendas conlleva ciertos riesgos relacionados con la salud, la seguridad y el medio ambiente. Un incidente significativo en materia de salud, seguridad y medio ambiente en una de las promociones de la sociedad resultante de la Fusión podría poner a sus empleados, contratistas, subcontratistas o al público en general en riesgo y podría dar lugar a litigios, sanciones significativas o daños a su reputación (lo que podría, a su vez, tener un impacto negativo en su capacidad para generar nuevos negocios).

Además, la sociedad resultante de la Fusión puede ser responsable de los costes de retirada, investigación o reparación derivados de sustancias peligrosas o tóxicas, independientemente de que haya causado o conozca la contaminación. Los costes de dicha retirada, investigación o reparación, o los derivados de la defensa frente a las reclamaciones de HSE, pueden ser relevantes y no estar cubiertos por las garantías e indemnizaciones del vendedor del terreno afectado ni por las pólizas de seguro contratadas por la sociedad resultante de la Fusión. También pueden provocar un aumento sustancial de los costes o retrasos en las promociones. La presencia en las promociones de sustancias no conformes con la normativa sobre salud y seguridad, o la no eliminación de dichas sustancias, también puede afectar negativamente a su capacidad de vender las unidades de las promociones correspondientes. Además, la normativa puede responsabilizar a la sociedad resultante de la Fusión por la liberación de ciertos materiales en el aire, el agua o la tierra, y dicha liberación puede constituir la base de la responsabilidad ante terceros por daños personales u otros daños, así como la posible responsabilidad penal.

Cualquier incumplimiento de la normativa en materias HSE, incluido cualquier retraso en la respuesta a los cambios en la normativa en tales materias, en particular a la luz de la evolución de las normas de la Unión Europea y la posible nueva legislación de aplicación, puede dar lugar a sanciones por incumplimiento de los requisitos normativos pertinentes. El seguimiento y la puesta en práctica de las mejores prácticas en materia de salud, seguridad y medio ambiente pueden resultar cada vez más costosos para la sociedad resultante de la Fusión en el futuro, y los riesgos en materias HSE pueden agudizarse a medida que emprende proyectos de mayor envergadura, o durante períodos de intensa actividad. Cualquiera de los factores anteriores podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

### ***Las promotoras están sujetas a normas complejas cuya aplicación, interpretación o cumplimiento están sujetos a cambios***

Como promotora, la sociedad resultante de la Fusión estará obligada a cumplir con las leyes nacionales, locales y de otro tipo, así como con importantes normas y requisitos administrativos y políticas que se refieren, entre otras cosas, a la planificación, desarrollo, construcción, uso del suelo, la salud y la seguridad, el medio ambiente, la protección del consumidor y el empleo.

Esta normativa otorga a menudo un amplio margen de maniobra a las autoridades competentes. Las autoridades locales, regionales, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de la normativa aplicable. Un cambio sustancial en las leyes, normas o políticas pertinentes, o en la interpretación de los mismos, pueden retrasar o aumentar el coste de la actividad de desarrollo de la sociedad resultante de la Fusión o impedirle vender viviendas ya



desarrolladas. En particular, los cambios en, pero no limitados a, las siguientes áreas podrían tener un impacto adverso significativo en el negocio y resultados operativos de la sociedad resultante de la Fusión: requisitos de planificación o urbanización; normativa sobre la clasificación del suelo; normativas de construcción; normativas de seguros; normas laborales o de seguridad social; normas sanitarias y seguridad; normativas fiscales; requisitos medioambientales y de sostenibilidad. Cualquiera de los factores anteriores podría tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de caja de la sociedad resultante de la Fusión.

#### **FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LOS VALORES DE RENTA VARIABLE**

#### ***Las acciones ofrecidas en el canje de la Fusión están reservadas a los titulares de las Acciones de Quabit Clase A, por lo que los actuales accionistas de Neinor verán diluida su participación en el capital de la Sociedad***

La integración de los negocios de Neinor y Quabit se realizará por medio de una fusión por absorción de Quabit por Neinor, con disolución sin liquidación de Quabit y traspaso en bloque a título universal de todo su patrimonio a Neinor. Como consecuencia de la Fusión los titulares de las Acciones de Quabit Clase A recibirán en canje acciones de Neinor de nueva emisión, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 3.4.2 de este Documento. A estos efectos, Neinor realizará una ampliación de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de Quabit mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, cuya suscripción estará reservada a los titulares de las Acciones de Quabit Clase A, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, derecho de suscripción preferente.

Por todo lo anterior, los actuales accionistas de Neinor no podrán suscribir las nuevas acciones ordinarias que se emitan con ocasión de la Fusión y podrán ver diluida su participación en un porcentaje de hasta un 7,00% (véase el apartado 4.5.2 de este Documento para más información sobre este cálculo).

#### ***El valor de las acciones de Neinor puede verse afectado por la Pandemia del Coronavirus***

La situación extraordinaria derivada de la Pandemia del Coronavirus ha generado fuertes caídas en los mercados bursátiles, especialmente durante el primer semestre del año 2020, una desaceleración de la actividad económica a nivel mundial y una gran incertidumbre sobre su impacto a medio y largo plazo en la actividad económica local y mundial.

La incertidumbre que rodea a la Pandemia del Coronavirus y sus efectos en la economía mundial, a la fecha del presente Documento, puede aumentar la volatilidad de los mercados financieros. La Pandemia del Coronavirus podría, entre otros efectos, afectar negativamente al valor de mercado y a la negociación de las acciones de Neinor, incluyendo las ofrecidas en canje a los efectos de la Fusión.

Véase “Riesgos relacionados con el negocio de la sociedad resultante de la Fusión—La actividad de la sociedad resultante de la Fusión estará concentrada geográficamente y su sector es de naturaleza cíclica, por lo que una desaceleración económica o cambios adversos en las condiciones del mercado inmobiliario español (incluidos los derivados de la Pandemia del Coronavirus) podrían afectar negativamente a la demanda de viviendas” para más información sobre cómo puede afectar la Pandemia del Coronavirus en las actividades y en los resultados de la sociedad resultante de la Fusión.

#### ***La Sociedad podrá en algún momento futuro emitir acciones adicionales o valores convertibles, lo que puede diluir el interés de los accionistas en la Sociedad***

Tras la Fusión, la sociedad resultante de la Fusión podrá decidir realizar en el futuro emisiones adicionales de acciones o de valores convertibles. Las nuevas acciones podrían emitirse mediante un aumento de capital a cambio de una aportación dineraria, o mediante el ejercicio de derechos de conversión por parte de los titulares de bonos convertibles en acciones, o instrumentos similares convertibles en acciones. Los accionistas podrían ver diluida su participación en el capital social de la sociedad resultante de la Fusión por cualquiera de dichos aumentos de capital si no ejercen su derecho de suscripción preferente o si dichos derechos quedan total o parcialmente excluidos, de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital.

El accionista único de la Sociedad acordó, el 6 de marzo de 2017, autorizar al consejo de administración, de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, a aumentar su capital social sin necesidad de convocar previamente una junta general de accionistas por un importe nominal máximo igual al 50% del capital de la Sociedad al momento de

admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia. El consejo de administración podrá ejercer esta autorización en el plazo de cinco años, en una o varias ocasiones y en cualquier momento, y con sujeción a las condiciones que estime oportunas. La autorización incluye la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, limitada con carácter general, al 20% del capital de la Sociedad al momento de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia.

De conformidad con lo anterior, la sociedad resultante de la Fusión podrá llevar a cabo en un futuro aumentos de capital adicionales sin necesidad de convocar previamente una junta general de accionistas. En este supuesto, los accionistas de la sociedad resultante de la Fusión podrían ver diluida su participación en el capital en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de preferencia o éste se excluya, total o parcialmente.

***La Sociedad no puede asegurar que será capaz de pagar dividendos (y, aun si pudiera, que la Sociedad lo haría)***

La aprobación del pago de un dividendo requiere un acuerdo de la junta general de accionistas a propuesta del consejo de administración (o un acuerdo del consejo de administración, si se tratase de un dividendo a cuenta). La capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos y el importe de estos depende de una serie de circunstancias y factores que incluyen, entre otros, la disponibilidad de reservas distribuibles y el resultado neto consolidado atribuible a la Sociedad en cualquier ejercicio, la rentabilidad de la Sociedad, los fondos propios que la Sociedad pueda generar, la situación financiera de la Sociedad en cada momento, sus necesidades de liquidez, las restricciones al reparto de dividendos y devolución de aportaciones previstas en los contratos de financiación y otros factores relevantes, los cuales pueden verse a su vez afectados por los factores de riesgo descritos en este Documento.

En este sentido, y de conformidad con lo previsto en el folleto informativo correspondiente a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad aprobado por la CNMV el 16 de marzo de 2017, desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, la junta general y el consejo de administración de Neinor únicamente han aprobado una distribución de dividendos, tal y como se informó mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada de fecha 7 de enero de 2021 con número de registro 657 y la comunicación de otra información relevante de fecha 5 de febrero de 2021 con número de registro 7018.

En el futuro, es posible que la sociedad resultante de la Fusión no disponga de efectivo para pagar dividendos, y que aun cuando disponga de efectivo suficiente, los accionistas o el consejo de administración de la sociedad resultante de la Fusión opten por no distribuir dividendos en la cuantía prevista o en absoluto, por decisión propia o en cumplimiento de obligaciones contractuales, principalmente correspondientes a los contratos de financiación suscritos por las Sociedades Participantes que continúen en vigor tras la efectividad de la Fusión. Por todo lo anterior, no se puede asegurar que la sociedad resultante de la Fusión pagará dividendos en el futuro.

## **1. PERSONAS ENCARGADAS DE REDACTAR EL DOCUMENTO, LA INFORMACIÓN DE TERCEROS Y EL INFORME DE EXPERTOS**

### **1.1 PERSONAS RESPONSABLES DEL DOCUMENTO**

D. Borja García-Egotxeaga Vergara, consejero delegado de Neinor, actuando en virtud de los acuerdos del consejo de administración de la Sociedad de fechas 11 de enero de 2021 y 26 de marzo de 2021, y en nombre y representación de Neinor, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento.

### **1.2 DECLARACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES DEL DOCUMENTO**

D. Borja García-Egotxeaga Vergara declara que la información contenida en el presente Documento es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **1.3 DECLARACIONES O INFORMES ATRIBUIDOS A PERSONAS EN CALIDAD DE EXPERTOS O AUDITORES**

La información financiera pro forma contenida en el apartado 5.6 del presente Documento incluye un informe preparado por el auditor de Neinor, esto es, Deloitte, S.L., en el que se declara que la información financiera pro forma se ha compilado correctamente sobre la base de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los administradores de la Sociedad y que la base mencionada es coherente con las políticas contables de la Sociedad utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020. El informe del Auditor sobre la información financiera pro forma se incorpora al presente Documento como Anexo y su inclusión ha sido autorizada por éste.

Deloitte, S.L., con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020 Madrid, figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13650, Sección 8, Folio 188, Hoja M-54414, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0692 (el “Auditor”).

El Auditor fue nombrado como auditor de cuentas de la Sociedad y del Grupo Neinor para el ejercicio 2020, de conformidad con el acuerdo de reelección de la junta general de accionistas de Neinor de 1 de abril de 2020, y su reelección para el ejercicio 2021 ha sido propuesta a la próxima junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad. Véase el apartado “*Periodo de contratación*” de los informes de auditoría que forman parte de los estados financieros anuales de la Sociedad que están incorporados por referencia al presente Documento para más información sobre la relación entre el Auditor y la Sociedad.

Asimismo, KPMG Auditores, S.L., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259C, 28046, Madrid, fue designado por el Registro Mercantil de Bilbao el día 19 de enero de 2021 como único experto independiente, para la elaboración de un único informe, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 34.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en el artículo 349.2 del Reglamento del Registro Mercantil, sobre la justificación del tipo de canje y sobre el patrimonio aportado por Quabit como sociedad que se extingue en la Fusión, entre otras cuestiones. KPMG figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-188.007, Tomo 11.961, Folio 90, Sección 8ª, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-S0702.

El informe de experto independiente se incorpora por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “*Nota Explicativa*”.

### **1.4 DECLARACIÓN SOBRE LA INFORMACIÓN QUE PROCEDA DE UN TERCERO**

El Documento contiene información sobre las entidades del Grupo Neinor y de todas aquellas sociedades que forman parte del grupo empresarial del que Quabit es sociedad matriz (el “**Grupo Quabit**”), así como de los mercados en los que ambas operan. Dicha información se ha obtenido, en determinados casos, de terceros o de fuentes públicas. Asimismo, el Documento contiene información sobre Quabit que ha sido obtenida por Neinor a partir de los estados financieros auditados por los auditores de Quabit, del DRU Quabit, así como de otra información pública disponible en la página web de Quabit ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) u otras fuentes públicas. Cuando la información ha sido obtenida de terceros o de fuentes públicas, ha sido reproducida con precisión, bien directamente bien mediante su incorporación por referencia, y hasta donde Neinor sabe y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero o en la correspondiente fuente pública, no se han omitido hechos que hagan que la información reproducida sea inexacta o engañosa, todo ello sin perjuicio de lo indicado

en los factores de riesgo (véase la sección “Factores de riesgo—Factores de riesgo relativos a la Fusión—El presente Documento incluye información pública de Quabit, y Neinor ha tenido acceso limitado a la información no pública relacionada con Quabit”).

#### **1.5 DECLARACIONES REGULATORIAS**

Neinor declara que:

- (a) el Documento no es un folleto informativo en el sentido del Reglamento 2017/1129; y
- (b) el Documento no ha sido objeto de examen y aprobación por la CNMV de conformidad con el artículo 20 del Reglamento 2017/1129.

## **2. INFORMACIÓN SOBRE NEINOR COMO EMISOR Y SOCIEDAD ABSORBENTE, Y SOBRE QUABIT COMO SOCIEDAD ABSORBIDA**

### **2.1 INFORMACIÓN SOBRE NEINOR**

#### **2.1.1 Información general**

La denominación social de la Sociedad es Neinor Homes, S.A. y su nombre comercial es Neinor. Neinor es una sociedad anónima de nacionalidad española y constituida bajo Derecho español, inscrita en el Registro Mercantil de Bilbao al tomo 5495, folio 190, hoja BI-65308 (número de teléfono +34 900110022), con domicilio social y fiscal en calle Ercilla 24, 2ª planta, Bilbao (España), con número de identificación fiscal A-95786562 y código de identificación LEI 959800FW4JL65YWSQ217. Fue constituida por medio de escritura notarial otorgada el 4 de diciembre de 2014 ante el notario de Bilbao D. Vicente-María del Arenal Otero, con el número 1681 de su protocolo.

La página web de Neinor es [www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com). Ni la página web de la Sociedad ni su contenido forman parte o están incorporados en el presente Documento, ya sea por referencia o de otra manera, salvo que se disponga lo contrario en el Documento.

Las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Neinor correspondientes al ejercicio 2020, han sido auditadas por el Auditor, cuyos datos constan en el apartado 1.3 anterior, se hallan depositadas en los correspondientes registros públicos de la CNMV, y se incorporan por referencia al presente Documento, de conformidad con lo expuesto en la sección “*Nota Explicativa*”.

#### **2.1.2 Resumen de actividades**

Se incluye para esta sección una serie de referencias cruzadas al contenido en cada caso requerido en los documentos incorporados por referencia, de conformidad con lo expuesto en la sección “*Nota Explicativa*”.

##### **(A) Actividades principales, incluidas las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en el último ejercicio**

La información anterior relativa al último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 de la memoria de las CAC 2020.
- La Nota 6 de la memoria de las CAC 2020.
- El apartado 1 del IGC 2020.

##### **(B) Todo cambio importante que afecte a las operaciones y actividades principales desde el final del período abarcado por los últimos estados financieros auditados publicados**

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de cierre del ejercicio abarcado por los últimos estados financieros auditados publicados de la Sociedad, no se han producido cambios importantes que afecten a las operaciones y actividades principales de la Sociedad distintas de la Fusión de la que trae causa la preparación de este Documento, a excepción de la adquisición completada el 4 de enero de 2021 por parte de la sociedad del grupo Promociones Neinor 1, S.L.U del 100% de las participaciones de Sardes Holco, S.L.U., sociedad propietaria de nueve promociones destinadas al arrendamiento y ubicadas en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia. El precio global de la operación asciende a aproximadamente 58 millones de euros, de los que aproximadamente 5,7 millones de euros se anticiparon en diciembre de 2020 (la “**Adquisición de Sardes**”).

##### **(C) Una breve descripción de los principales mercados, incluido un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico para el último ejercicio**

La información disponible anterior relativa al último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 4.13 de la memoria de las CAC 2020.
- La Nota 6 de la memoria de las CAC 2020.

- La Nota 22.1 de la memoria de las CAC 2020.
- El apartado 1 del IGC 2020.

A continuación se recoge una tabla con el desglose de los ingresos totales de Neinor por mercado geográfico correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Mercado geográfico	Norte	Centro	Este	Sur Oeste	Levante	Sur Este	Total
Ingresos (miles de euros)	143.157	184.744	114.497	52.488	8.291	69.624	<b>572.801</b>

### 2.1.3 Inversiones

(A) **Una descripción de las inversiones materiales realizadas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o para las que ya se han contraído compromisos firmes, junto con la fuente de fondos prevista**

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de cierre del ejercicio abarcado por los últimos estados financieros publicados, la Sociedad no ha realizado inversiones materiales que estén en curso o para las que ya se han contraído compromisos firmes, a excepción de la Adquisición de Sardes descrita en el apartado 2.1.2(B) del presente Documento.

### 2.1.4 Gobierno corporativo

(A) **Nombres, direcciones comerciales y funciones en el seno de Neinor, de los miembros de los órganos de administración**

La información anterior se puede encontrar en:

- El apartado C del IAGC 2020.

La dirección profesional de todos los miembros del consejo de administración de Neinor es calle Ercilla 24, 2ª planta, Bilbao (España).

Se hace constar asimismo que, con anterioridad a la firma del proyecto común de fusión y con sujeción a la efectividad de la Fusión, se ha suscrito 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.

(B) **Identidad de los principales accionistas**

La información anterior se puede encontrar en:

- La Nota 15.1 de la memoria de las CAC 2020.

Asimismo, en el cuadro que figura a continuación se presenta la información de dominio público disponible en la página web de la CNMV, con respecto a la titularidad de los derechos de voto en Neinor a la fecha de publicación del presente Documento.

Accionista	Total derechos de voto		
	% Directo	% Indirecto	% Total
Orion European Real Estate Fund V, SLP	0,000	28,009 <sup>(1)</sup>	28,009
Adar Capital Partners LTD	0,000	17,444 <sup>(2)</sup>	17,444

Accionista	Total derechos de voto		
	% Directo	% Indirecto	% Total
Bank of Montreal	0,000	5,209 <sup>(3)</sup>	5,209

(1) Indirectamente, a través de Pyxis Lux V Lux, S.à r.l.

(2) Indirectamente, a través de Adar Macro Fund LTD.

(3) Indirectamente, a través de F&C Management Limited, F&C Managers Limited y F&C Investment Business Limited.

En el cuadro siguiente se presenta la información de dominio público disponible en la página web de la CNMV, con respecto a la propiedad efectiva de los derechos de voto en Neinor a través de instrumentos financieros, a la fecha de publicación del presente Documento.

Accionista	Total derechos de voto a través de instrumentos financieros
	% Total
Adar Capital Partners LTD <sup>(1)</sup>	1,899

(1) Indirectamente, a través de Adar Macro Fund LTD.

#### (C) **Número de empleados**

La información anterior se puede encontrar en:

- La Nota 22.3 de las CAC 2020.

#### 2.1.5 **Información financiera**

##### (A) **Estados financieros (anuales y semestrales) que abarquen el período de 12 meses anterior a la publicación del Documento**

Los estados financieros anuales (individuales y consolidados con las sociedades del Grupo Neinor) de la Sociedad que abarcan el periodo de 12 meses anterior a la publicación de este Documento, forman parte del mismo, de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

##### (B) **Cuando los informes de auditoría sobre la información financiera histórica hayan sido rechazados por los auditores legales o contengan reservas, modificaciones de la opinión, renunciaciones o un énfasis de la cuestión, deberá darse la razón de ello y dichas reservas, modificaciones, renunciaciones o énfasis de la cuestión deberán reproducirse íntegramente**

Los informes de auditoría sobre la información financiera histórica se presentan como parte de los estados financieros anuales de la Sociedad que quedan incorporados por referencia al presente Documento de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

En este sentido, los correspondientes informes de auditoría sobre la información financiera histórica no incluyen reservas, modificaciones, renunciaciones o énfasis de la cuestión.

##### (C) **Una descripción de todo cambio significativo en la situación financiera que se haya producido desde el final del último ejercicio económico para el que se hayan publicado los estados financieros auditados o la información financiera intermedia, o proporcionar una declaración negativa apropiada**

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de cierre del ejercicio abarcado por los últimos estados financieros auditados publicados, no se han producido cambios significativos en la situación financiera de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 29 de enero de 2021, y en el marco de la Fusión, se ha suscrito la modificación del contrato de financiación de 4 de abril de 2019 con, entre otros, Deutsche Bank AG, London Branch, como prestamista original, Neinor y distintas filiales del Grupo Neinor con el objeto de (i) incrementar el importe de la financiación ahí otorgada en un importe adicional de 83 millones de euros con el fin de sufragar los pagos en efectivo a realizar en el marco de la Fusión; (ii)

incorporar a J.P. Morgan AG como financiador de dicho tramo adicional; y (iii) acordar otras modificaciones con el fin de adaptar el contrato de financiación y los compromisos ahí adquiridos a la situación existente tras la Fusión.

El 2 de marzo de 2021, Neinor distribuyó un dividendo en efectivo por importe de 0,5 euros brutos por acción con derecho a percibirlo al amparo del acuerdo adoptado el 1 de abril de 2020, bajo el punto sexto de su orden del día, por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad.

Por último, el Consejo de Administración ha sometido a la junta general de accionistas que ha de resolver sobre la aprobación de la Fusión la amortización de 4.615.608 acciones de Neinor mantenidas en autocartera a la fecha del proyecto común de fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de la Fusión).

**(D) Cualquier tendencia, incertidumbre, demanda, compromiso o acontecimiento conocido que sea razonablemente probable que tenga un efecto material en las perspectivas de, al menos, el ejercicio económico en curso**

La información anterior se puede encontrar en:

- La Nota 27 de las CAC 2020.
- La Nota 28 de las CAC 2020.
- El apartado 5 del IGC 2020.
- El apartado 7 del IGC 2020.

**(E) Cuando proceda, el informe de gestión a que se refieren los artículos 19 y 29 de la Directiva 2013/34/UE**

Los informes de gestión individuales y consolidados sobre el periodo cubierto por la información financiera histórica se presentan como parte de los estados financieros anuales de la Sociedad que quedan incorporados por referencia al presente Documento de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

#### **2.1.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

**(A) Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos de este tipo que estén pendientes o amenacen con estarlo y de los que tenga conocimiento Neinor), durante un periodo que abarque al menos los 12 meses anteriores, que puedan tener, o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en Neinor, o en la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar una declaración negativa adecuada**

La información anterior se puede encontrar en:

- La Nota 4.11 de las CAC 2020.
- La Nota 16 de las CAC 2020.
- La Nota 20.2 de las CAC 2020.

#### **2.1.7 Resumen de la información divulgada en virtud del Reglamento (UE) N° 596/2014**

**(A) En el caso de las entidades comprendidas en el ámbito de aplicación del Reglamento (UE) N° 596/2014, un resumen de la información divulgada en virtud del Reglamento (UE) N° 596/2014 en los últimos 12 meses, que sea pertinente a la fecha del Documento**

#### Sobre resultados

- Comunicación de información privilegiada publicada el 26 de febrero de 2020, en la que Neinor informó al mercado, entre otros, sobre el anticipo del primer dividendo de la Sociedad, el lanzamiento de Neinor Rental y los objetivos para 2020.



- Comunicación de información privilegiada publicada el 24 de febrero de 2021, en la que Neinor informó al mercado, entre otros, sobre los resultados anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.

#### Sobre operaciones corporativas

- Comunicación de otra información relevante publicada el 23 de septiembre de 2020, en la que Neinor informó al mercado sobre la adquisición del 75% de Renta Garantizada con el objetivo de consolidar la apuesta de la Sociedad por el sector residencial de alquiler en España.

#### Sobre negocio y situación financiera

- Comunicación de información privilegiada publicada el 1 de abril de 2020, en la que Neinor informó al mercado sobre el estado de situación de la Sociedad en el contexto de la Pandemia del Coronavirus.
- Comunicación de información privilegiada publicada el 7 de enero de 2021, en la que Neinor informó al mercado de la distribución de un dividendo en efectivo por importe de 0,5 euros brutos por acción con derecho a percibirlo, al amparo del acuerdo adoptado el 1 de abril de 2020, bajo el punto sexto de su orden del día, por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- Comunicación de otra información relevante de 5 de febrero de 2021, en la que Neinor informó al mercado de la fecha de pago (*payment date*) del dividendo indicado en el punto anterior.
- Comunicación de otra información relevante de 16 de febrero de 2021, en la que Neinor informó al mercado de la adquisición de un portfolio de edificios residenciales para alquiler.

Las anteriores comunicaciones se incorporan por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección "*Nota Explicativa*".

## **2.2 INFORMACIÓN SOBRE QUABIT**

### **2.2.1 Información general**

La denominación social de Quabit es Quabit Inmobiliaria, S.A. y su nombre comercial es Quabit. Quabit es una sociedad anónima de nacionalidad española y constituida bajo Derecho español, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 27993, Folio 105, Hoja M-504462 (número de teléfono +34 914364898), con domicilio social en Calle Poeta Joan Maragall 1, planta 16, Madrid (España), con número de identificación fiscal A-96911482 y código de identificación LEI 959800Z4NN7U3AHJ2F59. Fue constituida por medio de escritura notarial otorgada el 29 de septiembre de 1999 ante el notario de Valencia, D. Alberto Domingo Puchol, con el número 4189 de su protocolo.

La página web de Quabit es [www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com). Ni la página web de Quabit ni su contenido forman parte o están incorporados en el presente Documento, ya sea por referencia o de otra manera, salvo que se disponga lo contrario en el Documento.

Las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Quabit correspondientes al ejercicio 2020, han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259 B, 28046, Madrid, se hallan depositadas en los correspondientes registros públicos de la CNMV y se incorporan por referencia al presente Documento, de conformidad con lo expuesto en la sección "*Nota Explicativa*". PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 9.267, libro 8.054, folio 75, sección 3ª, hoja M-87850-1, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0242.

### **2.2.2 Resumen de actividades**

Se incluye para esta sección una serie de referencias cruzadas al contenido en cada caso requerido en los documentos incorporados por referencia, de conformidad con lo expuesto en la sección "*Nota Explicativa*".

(A) **Actividades principales, incluidas las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en el último ejercicio**

La información anterior relativa al último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 5 de las CAC Quabit 2020.
- El apartado 1.4 del IGC Quabit 2020.
- El apartado 5.1 del DRU Quabit.

(B) **Todo cambio importante que afecte a las operaciones y actividades principales desde el final del período abarcado por los últimos estados financieros auditados publicados**

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de cierre del ejercicio abarcado por los últimos estados financieros auditados publicados, no se han producido cambios importantes que afecten a las operaciones y actividades principales de Quabit distintos de la Fusión de la que trae causa la preparación de este Documento.

(C) **Una breve descripción de los principales mercados, incluido un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico para el último ejercicio**

La información anterior relativa al último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 5 de las CAC Quabit 2020.
- El apartado 1.4 del IGC Quabit 2020.
- El apartado 5.1 del DRU Quabit.

### 2.2.3 Inversiones

(A) **Una descripción de las inversiones materiales realizadas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o para las que ya se han contraído compromisos firmes, junto con la fuente de fondos prevista**

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de cierre del ejercicio abarcado por los últimos estados financieros publicados, Quabit no ha realizado inversiones materiales que estén en curso o para las que ya se han contraído compromisos firmes.

### 2.2.4 Gobierno corporativo

(A) **Nombres, direcciones comerciales y funciones en el seno de Quabit, de los miembros de los órganos de administración**

La información anterior se puede encontrar en:

- El apartado C del IAGC Quabit 2020.
- El apartado 12.1 del DRU Quabit.

(B) **Identidad de los principales accionistas**

La información anterior se puede encontrar en:

- La Nota 15.2 de las CAC Quabit 2020.
- El apartado A.2 del IAGC Quabit 2020.
- El apartado 16 del DRU Quabit.

Asimismo, en el cuadro que figura a continuación se presenta la información de dominio público disponible en la página web de la CNMV, con respecto a la titularidad de los derechos de voto en Quabit a la fecha de publicación del presente Documento.

Accionista	Total derechos de voto		
	% Directo	% Indirecto	% Total
Félix Abánades López	3,371	15,105 <sup>(1)</sup>	18,476
Gescooperativo, S.A., S.G.I.I.C.	0,000	3,519 <sup>(2)</sup>	3,519

(1) Indirectamente, a través de Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U.

(2) Indirectamente, a través de Rural Mixto 50 FI, Rural Mixto 75 FI, Rural Mixto 25 FI, Rural Renta Variable España FI, Rural Mixto 15 FI, Gescooperativo Gestión Conservador FI y Rural Mixto 20 FI.

En el cuadro siguiente se presenta la información de dominio público disponible en la página web de la CNMV, con respecto a la propiedad efectiva de los derechos de voto en Quabit a través de instrumentos financieros, a la fecha de publicación del presente Documento.

Accionista	Total derechos de voto a través de instrumentos financieros
	% Derechos de voto
Félix Abánades López	1,832

**(C) Número de empleados**

La información anterior se puede encontrar en:

- La Nota 25 de las CAC Quabit 2020.
- El apartado 15.1 del DRU Quabit.
- El apartado 6 del IGC Quabit 2020.

**2.2.5 Información financiera**

**(A) Estados financieros (anuales y semestrales) que abarquen el período de 12 meses anterior a la publicación del Documento**

Los estados financieros anuales (individuales y consolidados con las sociedades del Grupo Quabit) de Quabit que abarcan el periodo de 12 meses anterior a la publicación de este Documento, forman parte del mismo, de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

**(B) Cuando los informes de auditoría sobre la información financiera histórica hayan sido rechazados por los auditores legales o contengan reservas, modificaciones de la opinión, renunciaciones o un énfasis de la cuestión, deberá darse la razón de ello y dichas reservas, modificaciones, renunciaciones o énfasis de la cuestión deberán reproducirse íntegramente**

Los informes de auditoría sobre la información financiera histórica se presentan como parte de los estados financieros anuales de Quabit que quedan incorporados por referencia al presente Documento de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

En este sentido, los correspondientes informes de auditoría sobre la información financiera histórica no incluyen reservas, modificaciones, renunciaciones o énfasis de la cuestión, a excepción del párrafo de énfasis incluido en las CAC Quabit 2020 y que se reproduce íntegramente a continuación: “Llamamos la atención sobre las notas 1 y 3.1.d) de las cuentas anuales consolidadas, que describen el proceso de fusión que está llevando a cabo la Sociedad dominante y que implicará su absorción por parte de Neinor Homes, S.A., y cuya culminación satisfactoria ha sido considerada como probable por parte de los administradores de la Sociedad dominante para, entre otras cuestiones, realizar el análisis y la consideración del riesgo de liquidez del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.”

- (C) **Una descripción de todo cambio significativo en la situación financiera que se haya producido desde el final del último ejercicio económico para el que se hayan publicado los estados financieros auditados o la información financiera intermedia, o proporcionar una declaración negativa apropiada**

Desde el 31 de diciembre de 2020, final del período abarcado por los últimos estados financieros auditados publicados, no se han producido cambios significativos en la situación financiera de Quabit.

- (D) **Cualquier tendencia, incertidumbre, demanda, compromiso o acontecimiento conocido que sea razonablemente probable que tenga un efecto material en las perspectivas de, al menos, el ejercicio económico en curso**

La información anterior se puede encontrar en:

- Las Notas 1 y 3 de las CAC Quabit 2020.
- El apartado 10 del DRU Quabit.

- (E) **Cuando proceda, el informe de gestión a que se refieren los artículos 19 y 29 de la Directiva 2013/34/UE**

Los informes de gestión individuales y consolidados sobre el período cubierto por la información financiera histórica se presentan como parte de los estados financieros anuales de Quabit que quedan incorporados por referencia al presente Documento de conformidad con lo dispuesto en la sección “*Nota Explicativa*”.

#### **2.2.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

- (A) **Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos de este tipo que estén pendientes o amenacen con estarlo y de los que tenga conocimiento Quabit), durante un período que abarque al menos los 12 meses anteriores, que puedan tener, o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en Quabit, o en la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar una declaración negativa adecuada**

La información anterior se puede encontrar en:

- Las Notas 22 y 29 de las CAC Quabit 2020.
- El apartado 18.6 del DRU Quabit.

#### **2.2.7 Resumen de la información divulgada en virtud del Reglamento (UE) N° 596/2014**

- (A) **En el caso de las entidades comprendidas en el ámbito de aplicación del Reglamento (UE) N° 596/2014, un resumen de la información divulgada en virtud del Reglamento (UE) N° 596/2014 en los últimos 12 meses, que sea pertinente a la fecha del Documento**

##### Sobre negocio y situación financiera

- Comunicación de otra información relevante publicada el 30 de abril de 2020, en la que Quabit informó al mercado sobre las medidas implementadas para paliar los estados de la crisis sanitaria provocada por la Pandemia del Coronavirus.
- Comunicación de información privilegiada publicada el 24 de junio de 2020, en la que Quabit informó al mercado acerca de la firma de la refinanciación de su deuda con diversos fondos y entidades asesoradas por Avenue Europe International Management L.P. (“**Avenue**”).
- Comunicación de información privilegiada publicada el 30 de julio de 2020, en la que Quabit informó al mercado acerca del acuerdo alcanzado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**SAREB**”) para la cancelación de deuda por importe aproximado de 20 millones de euros.
- Comunicación de otra información relevante publicada el 25 de febrero de 2021, en la que Quabit informó al mercado sobre los resultados anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.

#### Pactos parasociales

- Comunicación de otra información relevante publicada el 31 de julio de 2020, en la que Quabit informó al mercado sobre la existencia de determinados pactos que restringen o condicionan la libre transmisibilidad de las acciones sin voto de Quabit clase B (las "**Acciones de Quabit Clase B**").

#### Sobre instrumentos financieros

- Comunicación de otra información relevante publicada el 31 de julio de 2020, en la que Quabit informó al mercado del otorgamiento de la escritura pública correspondiente al aumento de capital de Quabit por compensación de crédito mediante la emisión de las Acciones de Quabit Clase B.
- Comunicación de otra información relevante publicada el 22 de septiembre de 2020, en la que Quabit informó al mercado sobre la modificación de los términos y condiciones de determinados warrants emitidos por Quabit así como sobre la emisión de nuevos warrants.

Las anteriores comunicaciones se incorporan por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección "*Nota Explicativa*".

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN

La Fusión tiene como objetivo principal la integración de los negocios de Neinor y Quabit. La estructura jurídica elegida para ello es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la Ley de Modificaciones Estructurales.

En concreto, la integración se articulará mediante la fusión por absorción de Quabit (sociedad absorbida) por Neinor (sociedad absorbente), con extinción, vía disolución sin liquidación, de Quabit y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Neinor, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.

Como consecuencia de la Fusión, los titulares de Acciones de Quabit Clase A recibirán en canje acciones de Neinor de nueva emisión, mientras que la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B resultarán amortizadas con ocasión de la Fusión al ser objeto de adquisición mediante compraventa (rescate), todo ello de conformidad con lo acordado con su único titular, esto es, Cedarville Spain, S.L.U. (“**Cedarville**”), con carácter previo a la suscripción del proyecto común de fusión.

#### 3.1 PROPÓSITO Y OBJETIVOS DE LA FUSIÓN

##### 3.1.1 Propósito de la Fusión para Neinor, para Quabit, y para sus respectivos accionistas

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:
  - a. *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
  - b. *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.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de Quabit dejarán de tener esta condición (ya que, desde la efectividad de la Fusión, Quabit se extinguirá para integrarse en Neinor), pasando los titulares de Acciones de Quabit Clase A a ser accionistas de Neinor en proporción a su respectiva participación, de acuerdo con el tipo de canje, sin que se requiera de ninguna actuación especial por su parte. Los titulares de Acciones de Quabit Clase A cuando pasen a serlo de Neinor tendrán los mismos derechos y deberes que legal y estatutariamente correspondan a los actuales accionistas de Neinor.

Como accionistas de las Sociedades Participantes, tanto los titulares de Acciones de Quabit Clase A que pasen a serlo de Neinor como consecuencia de la Fusión, como los accionistas de Neinor, esperan ver reforzada su inversión con motivo de la Fusión, mediante la creación de valor para los accionistas de la sociedad resultante por todos los motivos señalados en este apartado 3.1.

Para más información sobre la generación de valor de la Fusión y el propósito de la operación para las Sociedades Participantes y sus accionistas, véase la presentación sobre el proyecto común de fusión comunicada al mercado el 11 de enero de 2021 por Neinor, mediante comunicación de otra información relevante sobre operaciones corporativas, con número de registro 6559, que se incorpora por referencia a su vez al presente Documento, así como los informes de administradores de Neinor y Quabit, también incorporados por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

### **3.1.2 Descripción de cualquier beneficio que se anticipe resultará de la Fusión**

Tras la Fusión, y de conformidad con las estimaciones obtenidas por la Sociedad a cierre del ejercicio 2020, la sociedad resultante de la Fusión será titular de activos por un valor aproximado (*gross asset value*) de 2.000 millones de euros. Además, la sociedad resultante de la Fusión conformaría el líder de la promoción residencial en España, con capacidad esperada para promover más de 16.000 viviendas.

La sociedad resultante de la Fusión reforzaría su presencia en los principales mercados residenciales en áreas de expansión (Centro, Este, Levante, Norte y Sudeste), especialmente en la zona Centro donde Quabit concentra casi el 60% de su cartera, con suelos para promover más de 4.000 viviendas, y en la zona Sudeste, con otras 1.100 viviendas. La Sociedad considera que el portfolio de Quabit es altamente complementario, permitiendo a Neinor ampliar su base de clientes hacia el segmento de vivienda más asequible.

Desde el punto de vista del endeudamiento, la Fusión prevé un proceso de reestructuración de la deuda de Quabit, mediante refinanciaciones y quitas que permitirían establecer una estructura de capital combinada sostenible. En este sentido, la quita de deuda negociada con los principales acreedores de Quabit implicaría una reducción de entre un 16% y un 18% de la deuda bruta de Quabit (i.e. entre 45 y 50 millones de euros). De esta forma, el *loan-to-value* de la sociedad resultante de la Fusión se situaría entre el 20 y el 25%. Asimismo, se esperan alcanzar importantes sinergias de carácter operacional, financiero y fiscal como resultado de la absorción de Quabit por Neinor.

Se espera que la Fusión tenga un impacto positivo para los grupos de interés de las Sociedades Participantes, incluyendo empleados, clientes, accionistas y acreedores. Entre otros, se espera que la Fusión suponga para los accionistas una mejora de la rentabilidad y una mayor generación de capital orgánico para apoyar el crecimiento, con una estructura de capital combinada sostenible, mientras que para los empleados suponga una mayor capacidad para atraer talento, así como la mejora de la capacidad de formación y desarrollo de los empleados actuales mediante nuevas oportunidades.

La presentación sobre el proyecto común de fusión comunicada por Neinor el 11 de enero de 2021 mediante comunicación de otra información relevante, con número de registro 6559, contiene información detallada sobre los beneficios anticipados de la Fusión, y se incorpora por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

## 3.2 CONDICIONES DE LA OPERACIÓN

### 3.2.1 Información sobre el procedimiento y los términos de la Fusión y la ley aplicable al acuerdo que ejecute la Fusión

De conformidad con lo previsto en los artículos 22 y siguientes de la Ley de Modificaciones Estructurales, para una mejor comprensión del desarrollo del proceso de Fusión, a continuación se identifican y exponen brevemente sus principales hitos, en orden cronológico, mencionando asimismo los preceptos relevantes de las normas que lo gobiernan.

#### (A) Aprobación y firma del proyecto común de fusión

El proyecto común de fusión, 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 aprobado y suscrito por los consejos de administración de las Sociedades Participantes, en sendas sesiones celebradas ambas el día 11 de enero de 2021, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

El proyecto común de fusión fue elaborado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales y, por tanto, incluye las menciones que estos preceptos exigen como contenido mínimo necesario. Junto a ese contenido mínimo, el proyecto común de fusión contempla y desarrolla otros aspectos asociados a la modificación estructural cuya inclusión se consideró conveniente por los administradores de las Sociedades Participantes. Sin perjuicio de que el proyecto común de fusión se incorpora por referencia al presente Documento, se resume a continuación su contenido principal:

#### I. Identificación de las entidades participantes en la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en la mención 1ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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 de 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.

#### II. Canje de la Fusión

##### – 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 de Quabit Clase B, el consejo de administración de Quabit, tomando en consideración el acuerdo suscrito con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue descrito en el apartado 1.1.2 del proyecto común de fusión (el “**Acuerdo con Avenue**”), ha propuesto a la misma junta general de accionistas que ha 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 Ley de Modificaciones Estructurales, siendo objeto de canje en la Fusión exclusivamente las acciones ordinarias (las Acciones de Quabit Clase A).

##### – Tipo de canje

De acuerdo con lo previsto en la mención 2ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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 (sin perjuicio del pago en efectivo para atender los denominados “picos” tal y como se indica en el propio proyecto común de fusión).



La justificación del tipo de canje propuesto se desarrolla en el informe de administradores de Neinor, que se resume en el apartado 3.4.4 del presente Documento y en el informe de administradores de Quabit conforme a lo exigido en el artículo 33 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

– Forma de realización del canje. Aumento de capital para atender el canje de las Acciones de Quabit Clase A

En el apartado 3.3 del proyecto común de fusión se informa de que Neinor atenderá el canje de las Acciones de Quabit Clase A, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado anterior, mediante acciones ordinarias de nueva emisión.

A estos efectos, los apartados 4.2.1 y 4.3.1 del presente Documento desarrollan el aumento de capital que llevará a cabo Neinor para hacer frente al canje de las Acciones de Quabit Clase A y a la solicitud de admisión a negociación de las nuevas acciones que se emitan para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

– Procedimiento de canje

De conformidad con lo dispuesto en la mención 2ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, el procedimiento de canje de las Acciones de Quabit Clase A se resume en el apartado 3.4 del proyecto común de fusión. El canje de Acciones de Quabit Clase A por acciones de Neinor se llevará a cabo una vez:

- (a) se haya presentado el Documento, o cumplido cualquier requisito de registro que pueda exigir la 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 (correspondientes al domicilio social de Neinor y Quabit, respectivamente). A tal efecto, se designará una entidad financiera que actuará como agente de canje y que se indicará 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 en lo que proceda.

Las acciones de Quabit quedarán amortizadas como consecuencia de la Fusión.

– 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, que se desarrolla en el apartado 4.3.3 del presente Documento.

III. Derechos de las nuevas acciones. Fecha en que las nuevas acciones dan derecho a participar en las ganancias sociales

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.6ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, el apartado 5 del proyecto común de fusión determina que las nuevas acciones que emita 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 resultan de estas 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, las 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.

IV. Cuentas y valoración de los activos y pasivos de Quabit objeto de transmisión

A efectos de lo dispuesto en el artículo 31.10ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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 otro lado, a efectos de lo dispuesto en el artículo 31.9ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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 PGC.

V. Fecha de efectos contables de la Fusión

A los efectos del artículo 31.7ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, el apartado 6 del proyecto común de fusión 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.

VI. Aportaciones de industria o prestaciones accesorias

El apartado 7 del proyecto común de fusión establece, conforme a lo previsto en el artículo 31.3ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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.

VII. Derechos especiales y títulos distintos de los representativos de capital

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.4ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, el apartado 8 del proyecto común de fusión señala que, exceptuando las Acciones de Quabit Clase B, los diversos warrants emitidos por Quabit a favor de Avenue y de SAREB y las obligaciones simples emitidas por Quabit Finance, S.A.U., los cuales se desarrollan en el apartado 3.4.3 del presente Documento, 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.

#### VIII. Ventajas atribuidas a los administradores y a los expertos independientes

El apartado 9 del proyecto común de fusión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 31.5ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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, experto independiente designado para la emisión del correspondiente informe en relación con el proyecto común de fusión de acuerdo con lo que se señala en el apartado 1.3 anterior.

#### IX. Estatutos sociales de la sociedad absorbente

Para dar por cumplida la exigencia contenida en el artículo 31.8ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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.

#### X. Impacto en empleo, género y responsabilidad social corporativa

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.11ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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"), en caso de ejecutarse la Fusión, 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 la fecha del proyecto común de fusión se hubiese 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.

#### XI. Otras menciones del proyecto común de fusión

Además de las menciones mínimas exigidas por la Ley de Modificaciones Estructurales, el proyecto común de fusión incluye otras cuestiones que los consejos de administración de Neinor y Quabit consideraron relevantes, que se resumen a continuación:

##### – Condiciones suspensivas

El proyecto común de fusión establece en su apartado 16 que la eficacia de la Fusión proyectada queda sujeta a ciertas condiciones suspensivas, según se desarrollan en el apartado 3.2.2 siguiente.

– Régimen fiscal especial

El apartado 10 del proyecto común de fusión establece que a la Fusión le resulta de aplicación el régimen fiscal establecido tanto 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, como en el capítulo VII del título VI de la NFIS. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 114.3 de la NFIS y 89.1 de la LIS, se procederá a efectuar la oportuna comunicación a las administraciones tributarias competentes indicando la aplicación de dicho régimen, en los términos reglamentariamente establecidos.

– 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 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.

– 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 emitidos a favor de Avenue (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.

– Asunción de poderes de la sociedad absorbida

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.

– 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 Ley de Modificaciones Estructurales, 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 Ley de Modificaciones Estructurales, 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. El proyecto común de fusión será sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes dentro de los seis meses siguientes a la fecha del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

**(B) Informe de los administradores**

Siguiendo el mandato del artículo 33 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los consejos de administración de Neinor y de Quabit han elaborado el respectivo informe de administradores, en los que se justifica y explica detalladamente el proyecto común de fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, 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, los acreedores y los trabajadores.

Los informes de los administradores de Neinor y de Quabit se incorporan por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “*Nota Explicativa*”.

**(C) Informe de experto independiente sobre el proyecto común de fusión**

Siguiendo el mandato del artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales, KPMG, en su condición de experto independiente, designado por el Registro Mercantil de Bilbao el día 19 de enero de 2021, emitió el preceptivo informe sobre el proyecto común de fusión el día 25 de febrero de 2021 tal y como se trata en el apartado 1.3 anterior del presente Documento.

**(D) Convocatoria de las juntas generales de accionistas de Neinor y Quabit**

El consejo de administración de Neinor acordó convocar su junta general ordinaria de accionistas para su celebración en Torre Iberdrola, Plaza Euskadi 5, 48009 Bilbao, Vizcaya el día 30 de marzo de 2021 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021. Asimismo, el consejo de administración de Quabit acordó convocar su junta general ordinaria de accionistas para su celebración en edificio Castellana 81, sito en Paseo de la Castellana 81, planta SS, 28046 Madrid, el día 30 de marzo de 2021 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021.

Entre los puntos que integran el orden del día de las citadas juntas generales se encuentra la deliberación y en su caso aprobación de los acuerdos de Fusión entre las Sociedades Participantes, en los términos previstos en el proyecto común de fusión.

A su vez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de las respectivas juntas generales y en las fechas referidas en los citados anuncios de convocatoria, han quedado insertados en las páginas web de las Sociedades Participantes, con posibilidad de descarga e impresión, los documentos relacionados en ese artículo. Asimismo, se pondrá a disposición de los accionistas el presente Documento.

La documentación relativa a la junta general de accionistas de Neinor que decida sobre la Fusión puede consultarse en la página web de la Sociedad en [www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com) > Accionistas e Inversores > Accionistas > Junta General de Accionistas 2021; y los documentos relacionados en el artículo 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales y el presente Documento podrán consultarse en la página web de la Sociedad en [www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com) > Accionistas e Inversores > Información económico-financiera > Fusiones.

La documentación relativa a la junta general de accionistas de Quabit que decida sobre la Fusión puede consultarse en la página web de Quabit en [www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com) > Accionistas e inversores > Junta de Accionistas y en [www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com) > Accionistas e inversores > Fusión Quabit-Neinor.

**(E) Acuerdos de Fusión y publicación de anuncios**

De conformidad con el artículo 40 de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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 Ley de Modificaciones Estructurales. 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 de los acuerdos adoptados y de los balances de Fusión; así como (ii) el derecho de oposición que corresponde a los acreedores.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Modificaciones Estructurales, 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.

**(F) Cumplimiento de condiciones suspensivas y transcurso del plazo de oposición de acreedores**

Una vez que se produzca, 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 3.2.2 siguiente) o de la renuncia a las mismas; y (ii) del transcurso del plazo de oposición de acreedores previsto en el artículo 44 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

**(G) 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 Ley de Modificaciones Estructurales. 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.

Dicha adquisición mediante compraventa de las Acciones de Quabit Clase B habrá de ser previamente aprobada por la junta general ordinaria de accionistas de Quabit a la que se someta la aprobación de la Fusión.

**(H) 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 Ley de Modificaciones Estructurales, 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.

**(I) Entrega de las nuevas acciones como consecuencia 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 como consecuencia del canje de Fusión, en los términos previstos en el proyecto común de fusión y en el informe de administradores de Neinor.

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.

### 3.2.2 Cuando proceda, las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Fusión, incluida cualquier garantía

La Fusión proyectada queda sujeta a las siguientes autorizaciones y no oposiciones de las autoridades competentes como condiciones suspensivas a su efectividad:

- (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 IS para Neinor o Quabit.

Asimismo, el proyecto común de fusión 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.

### 3.2.3 Cuando proceda, toda información sobre las tasas de ruptura u otras penalizaciones que puedan ser debidas si no se completa la Fusión

De conformidad con lo previsto en la carta-oferta no vinculante enviada al consejo de administración de Quabit el 9 de diciembre de 2020, y aceptada por Quabit en esa misma fecha (la “NBO”), si:

- (i) el consejo de administración de Quabit no somete a su junta general de accionistas el acuerdo de Fusión; y
- (ii) (a) durante el período de seis meses tras la aceptación de la NBO se aprueba o suscribe por el consejo de administración de Quabit cualquier acuerdo sin el consentimiento previo de Neinor para la transmisión de todos o la mayor parte los negocios o activos de Quabit a un tercero, ya sea de forma directa o indirecta, mediante la fusión con otra sociedad, la venta de sus activos o cualquier otra operación que tenga un efecto equivalente, y en la medida en que dichas operaciones no guarden relación con la Fusión (la “Operación Alternativa”); o (b) se anuncia o se presenta, lo que ocurra primero, una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Quabit en los términos previstos en los artículos 16 y 17 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores por un tercero distinto de Neinor o sus actuales accionistas,

Quabit deberá abonar a Neinor una penalización en concepto de *break-up fee* por un importe de (a) 5 millones de euros, o (b) 20 millones de euros si la Operación Alternativa se ejecuta por (i) cualquier persona, sociedad o entidad cuyo objeto social o principal actividad, llevada a cabo directa o indirectamente, esté relacionada con la construcción o promoción inmobiliaria, o la inversión en sociedades o entidades constructoras o promotoras; o (ii) cualquier fondo de inversión de deuda o de capital que cuente con intereses en sociedades o entidades constructoras o promotoras españolas.



Se hace constar que la NBO incluye diversos supuestos que no devengarían el pago del referido *break-up fee*, principalmente aquellos que resultasen necesarios a efectos de salvaguardar la estabilidad financiera de Quabit, si las circunstancias de mercado lo permitiesen y el consejo de administración lo considerase oportuno, y siempre que dicha operación no entrañe un cambio de control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, o atribuya a un tercero el control de hecho de Quabit.

#### **3.2.4 Cuando la Fusión esté sujeta a notificaciones y/o solicitudes de autorización, una descripción de dichas notificaciones y/o solicitudes de autorización**

Conforme a lo previsto en el apartado 3.2.2 de este Documento, la Fusión queda sujeta, en caso de que resulte preceptivo, a 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.

En este sentido, las Sociedades Participantes tienen previsto remitir a la mayor brevedad posible el formulario ordinario de notificación a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia a efectos de obtener la autorización a la Fusión conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

#### **3.2.5 Cuando proceda, toda la información necesaria para comprender plenamente la estructura de financiación de la Fusión**

De conformidad con lo expuesto en el presente Documento, la Fusión implicará la absorción de Quabit por Neinor, con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit. Como consecuencia de la Fusión, los titulares de Acciones de Quabit Clase A recibirán en canje acciones de Neinor. Las Acciones de Quabit Clase B, en la medida en que quedarán amortizadas, no serán canjeadas por nuevas acciones de Neinor.

Neinor atenderá el canje de las Acciones de Quabit Clase A de acuerdo con el tipo de canje que se detalla en el apartado 3.4.2 de este Documento y cuya justificación se desarrolla en el informe de administradores de Neinor (resumido en el apartado 3.4.4 del presente Documento) y en el informe de administradores de Quabit. El tipo de canje de la Fusión fue determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de las Sociedades Participantes y sin que se prevea compensación complementaria en dinero.

El canje de las Acciones de Quabit Clase A será atendido por Neinor mediante acciones ordinarias de nueva emisión, tal y como se desarrolla en los apartados 4.2.1 y 4.3.1 del presente Documento, en relación con la forma de realización del canje y el aumento de capital que llevará a cabo Neinor en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las Acciones de Quabit Clase A (mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma y única clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya suscripción estará reservada a los titulares de Acciones de Quabit Clase A), así como la solicitud de admisión a negociación de esas nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

El apartado 3.2.1(l) del presente Documento hace referencia al procedimiento de canje de las acciones emitidas.

Finalmente, con fecha 29 de enero de 2021, y en el marco de la Fusión, se ha suscrito la modificación del contrato de financiación de 4 de abril de 2019 con, entre otros, Deutsche Bank AG, London Branch, como prestamista original, Neinor y distintas filiales del Grupo Neinor con el objeto de (i) incrementar el importe de la financiación ahí otorgada en un importe adicional de 83 millones de euros con el fin de sufragar los pagos en efectivo a realizar en el marco de la Fusión; (ii) incorporar a J.P. Morgan AG como financiador de dicho tramo adicional; y (iii) acordar otras modificaciones con el fin de adaptar el contrato de financiación y los compromisos ahí adquiridos a la situación existente tras la Fusión.

### 3.2.6 Calendario de la Fusión

A continuación se describen los hitos principales del proceso de la Fusión. Se trata de un calendario tentativo, ya que el cumplimiento de las condiciones suspensivas necesarias para lograr la efectividad de la Fusión que se detallan en el apartado 3.2.2 de este Documento, así como la inscripción de la escritura de Fusión, dependen de terceros que deberán realizar la actuación relevante, estando por lo tanto fuera de la esfera de control de las Sociedades Participantes. Se ha incluido un calendario aproximado de los hitos que tendrán lugar a partir de ellas.

<u>FECHA</u>	<u>FASE DEL PROCESO</u>
11/01/2021	Reunión de los consejos de administración de las Sociedades Participantes para aprobar, entre otras cuestiones: (i) formular y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por parte de Neinor; y (ii) solicitar el nombramiento de un único experto independiente. Publicación de las comunicaciones de información privilegiada por parte de las Sociedades Participantes anunciando la Fusión y subsiguiente inserción del proyecto común de fusión en sus páginas web.
19/01/2021	Solicitud al Registro Mercantil de Bilbao del nombramiento de un experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el proyecto común de fusión.
19/01/2021	Nombramiento de un experto independiente por el Registro Mercantil de Bilbao
21/01/2021	Presentación ante el Registro Mercantil de Bilbao de la certificación de la inserción del proyecto común de fusión en la página web de Neinor
22/01/2021	Presentación ante el Registro Mercantil de Madrid de la certificación de la inserción del proyecto común de fusión en la página web de Quabit
25/01/2021	Aceptación del nombramiento por el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Bilbao.
01/02/2021	Publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de la inserción del proyecto común de fusión en la página web de Neinor.
04/02/2021	Publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de la inserción del proyecto común de fusión en la página web de Quabit.
24/02/2021	Reunión de los consejos de administración de las Sociedades Participantes para: (i) formular los balances de fusión; (ii) formular el informe de los administradores sobre el proyecto común de fusión; (iii) convocar las juntas generales de accionistas que deban decidir sobre la Fusión; y (iv) aprobar las propuestas de acuerdos relativos a la misma. En el caso de Neinor además, el consejo aprobará los informes de los administradores sobre los acuerdos de ampliación de capital y las modificaciones estatutarias que vayan a aprobarse en el contexto de la Fusión. Publicación de las comunicaciones de otra información relevante por parte de las Sociedades Participantes.
25/02/2021	Emisión del informe sobre el proyecto común de fusión por parte del experto independiente.
25/02/2021	Inserción en las páginas web de las Sociedades Participantes de la última información pendiente sobre la Fusión establecida en el artículo 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales.
26/02/2021	Publicación de la convocatoria de las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes.
31/03/2021	Celebración de las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes para aprobar los acuerdos relacionados con la Fusión. En su caso, celebración de los consejos de administración de Quabit y de Neinor sobre la ejecución de los acuerdos relacionados con la Fusión y, en el caso de Neinor, ejecutando la amortización de las acciones en autocartera.

<b>FECHA</b>	<b>FASE DEL PROCESO</b>
	Publicación de las comunicaciones de otra información relevante por parte de las Sociedades Participantes.
07/04/2021	Publicación del acuerdo de fusión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en Bilbao y Madrid, indicando el derecho de los acreedores de oponerse a la Fusión. Transcurso del plazo de oposición de los acreedores.
En o antes de Y	Cumplimiento de las condiciones suspensivas a las que se sujeta la eficacia de la Fusión.
Y	Celebración de consejo de administración de Neinor aprobando: (i) la declaración del transcurso del plazo de oposición y, en su caso, cumplimiento de condiciones suspensivas; (ii) la determinación del importe definitivo del aumento de capital en Neinor para atender al canje; y (iii) la solicitud de admisión a cotización de las nuevas acciones. Celebración de consejo de administración de Quabit aprobando: (i) la declaración del transcurso del plazo de oposición y, en su caso, cumplimiento de condiciones suspensivas; (ii) ejecución del acuerdo de adquisición mediante compraventa (rescate) de las Acciones de Quabit Clase B; y (iii) la amortización de acciones sobrantes ex. art. 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales. Publicación de la comunicación de otra información relevante o de información privilegiada por parte de las Sociedades Participantes, comunicando en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas de la Fusión y la próxima ejecución de la misma.
Y+1	Adquisición mediante compraventa (rescate) para su amortización de las Acciones de Quabit Clase B. Otorgamiento de la escritura pública de Fusión. Publicación de las comunicaciones de otra información relevante por parte de las Sociedades Participantes.
De Y+1 a Y+16	Calificación e inscripción de la escritura pública de Fusión en el Registro Mercantil de Bilbao (una vez sea calificada por el Registro Mercantil de Madrid, declarando -mediante nota firmada por el Registrador correspondiente- la inexistencia de obstáculos registrales para la Fusión). Publicación de la comunicación de otra información relevante por parte de las Sociedades Participantes, comunicando la inscripción de la escritura pública de Fusión, incluyendo el procedimiento y plazo del canje.
De Y+14 a Y+21	Presentación de la escritura pública de Fusión inscrita a efectos del alta de las nuevas acciones, realización del canje de la Fusión y admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas.

### **3.3 CONFLICTO DE INTERESES**

#### **3.3.1 Detalles sobre cualquier conflicto de intereses que Neinor, Quabit o cualquiera de sus accionistas, puedan tener con respecto a la Fusión**

A la fecha de este Documento no existen conflictos de intereses de Neinor, Quabit, ni de cualquiera de sus accionistas, en relación con la Fusión, sin perjuicio de los que pudieran derivarse de los acuerdos con acreedores de Quabit detallados en los apartados 3.2.1 XI y 3.4.3 de este Documento.

### **3.4 CONTRAPRESTACIÓN DE LA FUSIÓN**

#### **3.4.1 Los destinatarios de las acciones ofrecidas en canje en el marco de la Fusión**

La integración de los negocios de Neinor y Quabit se realizará por medio de una fusión por absorción de Quabit (como sociedad absorbida) por Neinor (como sociedad absorbente) con disolución sin liquidación de Quabit y traspaso en bloque de todo su patrimonio a Neinor, recibiendo en canje los titulares de Acciones de Quabit Clase A acciones de Neinor de nueva emisión, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 3.4.2 siguiente.

A estos efectos, Neinor realizará una ampliación de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las Acciones de Quabit Clase A mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de nuevas acciones ordinarias, cuya

suscripción estará reservada a los titulares de Acciones de Quabit Clase A, sin que exista derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de Neinor.

Los destinatarios de las acciones ofrecidas en canje en el marco de la Fusión son por lo tanto únicamente los titulares de Acciones de Quabit Clase A.

### **3.4.2 La contraprestación ofrecida por cada valor o clase de valores, en particular la relación de canje de las acciones y el importe de cualquier pago en efectivo**

El tipo de canje de las acciones de las Sociedades Participantes, que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Neinor y Quabit, 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.

El tipo de canje, de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Modificaciones Estructurales, ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios de Neinor y Quabit, considerando las metodologías que se exponen y justifican en el informe de administradores de Neinor, que se resume en el apartado 3.4.4 del presente Documento y en el informe de administradores de Quabit, así como ha sido sometido a la verificación del experto independiente tal y como se desarrolla también en el apartado 3.4.5 siguiente.

No se prevé compensación complementaria en efectivo en los términos del artículo 25 de la Ley de Modificaciones Estructurales (sin perjuicio de la implementación de un procedimiento orientado a facilitar el canje en los términos del apartado 4.3.3 siguiente).

### **3.4.3 Información relativa a cualquier contraprestación contingente acordada en el contexto de la Fusión (por ejemplo, cualquier obligación de la sociedad adquirente de transferir valores adicionales o dinero en efectivo a los antiguos propietarios de la sociedad que se adquiere si se producen acontecimientos futuros o se cumplen las condiciones)**

El proyecto común de fusión hace referencia a las siguientes actuaciones relativas a 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. Neinor se comprometió de manera irrevocable a, una vez inscrita la Fusión, abonar a Avenue una contraprestación por valor de 22.000.000 euros correspondientes a la compra de las Acciones de Quabit Clase B.

Para más información sobre el Acuerdo con Avenue, véase el apartado 3.2.1 XI de este Documento.

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

Según se describe en el apartado 8.2.1 del proyecto común de fusión, Quabit ha emitido 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 otros, (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 SAREB (el "Warrant SAREB").

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 de este Documento) 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.

**3.4.4 Los métodos de valoración y las hipótesis empleadas para determinar la contraprestación ofrecida por cada valor o clase de valores, en particular en lo que respecta a la relación de canje**

(A) **Tipo de canje**

El consejo de administración de Neinor, en el preceptivo informe de administradores sobre la Fusión que se incorpora por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la "*Nota Explicativa*", establece que 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 Ley sobre Modificaciones Estructurales. 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.

Tal como se señala en el referido informe, 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, entre otros aspectos, la adecuación del tipo de canje, opinando sobre si el mismo está o no justificado.

Conforme la ecuación de canje establecida, Neinor, como sociedad absorbente, emitirá un máximo de 5.599.216 acciones para ser entregadas a los titulares de las Acciones de Quabit Clase A en canje de sus acciones, 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.

(B) **Justificación del tipo de canje y valoración**

La justificación del tipo de canje de la Fusión y la valoración están recogidos en el apartado 4.3 del informe de los administradores de Neinor, incorporado por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección "*Nota Explicativa*".

Tal y como se recoge en el proyecto común de fusión, 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 distribuyó 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.

(C) **Fairness opinions**

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.

Arcano Corporate, S.L.U., asesor financiero de Quabit para la Fusión, emitió el 5 de enero de 2021 una opinión de razonabilidad (*fairness opinion*) dirigida al consejo de administración de Quabit, que fue actualizada en fecha 10 de enero de 2021, 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 el punto de vista financiero para Quabit.

(D) **Informe del consejo de administración de Quabit**

Por otro lado, el consejo de administración de Quabit elaboró por su parte un informe de administradores, en el que de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Modificaciones Estructurales, justificó detalladamente el proyecto común de fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, 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, los acreedores y los trabajadores. En él se detallan los métodos de valoración y las hipótesis empleadas por el consejo de administración de Quabit para determinar el tipo de canje.

Para más información, véase el informe de administradores de Quabit, que se incorpora por referencia al presente Documento, de conformidad con lo expuesto en la “Nota Explicativa”.

**3.4.5 Indicación de cualesquiera tasaciones/informes preparados por expertos independientes e información sobre dónde pueden encontrarse esos informes para su examen**

El tipo de canje propuesto ha sido sometido a la verificación del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Bilbao, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales. KPMG, en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Bilbao, emitió con fecha 25 de febrero de 2021 un informe para verificar el tipo de canje propuesto en el proyecto común de fusión, exponiendo los métodos seguidos por los consejos de administración de las Sociedades Participantes para establecer el tipo de canje de las Acciones de Quabit Clase A, explicando si esos métodos son adecuados, y manifestando la opinión de si el tipo de canje está o no justificado; así como manifestando la opinión de si el patrimonio aportado por Quabit como sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento del capital de Neinor.

El informe de experto independiente se incorpora por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “Nota Explicativa”.

## **4. VALORES DE RENTA VARIABLE OFRECIDOS AL PÚBLICO O ADMITIDOS A NEGOCIACIÓN EN UN MERCADO REGULADO A LOS EFECTOS DE LA FUSIÓN**

### **4.1 DECLARACIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE**

#### **4.1.1 Declaración de Neinor de que, a su juicio, el capital circulante es suficiente para las necesidades actuales del mismo o, de no ser así, cómo se propone proporcionar el capital de explotación adicional necesario**

En opinión de la Sociedad, su capital circulante (*working capital*) es suficiente para satisfacer sus necesidades actuales durante al menos 12 meses tras la publicación del presente Documento.

### **4.2 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE RENTA VARIABLE QUE SE VAN A OFERTAR/ADMITIR A NEGOCIACIÓN**

#### **4.2.1 Información general**

Neinor atenderá el canje de las Acciones de Quabit Clase A, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el proyecto común de fusión y sobre el que se proporciona información en el apartado 3.4.2 de este Documento, mediante acciones ordinarias de nueva emisión.

A estos efectos, Neinor realizará una ampliación de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de Acciones de Quabit Clase A, mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya suscripción estará reservada a los titulares de Acciones de Quabit Clase A, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de Neinor.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales, no se canjearán en ningún caso las Acciones de Quabit Clase A de las que, en su caso, sea titular Neinor ni las acciones mantenidas en autocartera por Quabit, que serán amortizadas. Se hace constar que, a la fecha del proyecto común de fusión, Neinor no era titular de acciones de Quabit.

El proyecto común de fusión señala asimismo que, considerando el número total de Acciones de Quabit Clase A en circulación a la fecha del proyecto común de fusión (i.e. (a) 148.763.693 Acciones de Quabit Clase A, menos (b) 3.380.039 acciones propias, que se mantendrán en autocartera hasta la ejecución de la Fusión), el número máximo de acciones de Neinor a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 5.599.216 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representa una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de 55.992.160 euros. El importe de la ampliación de capital podría variar en función de la autocartera de Quabit o de la participación de Neinor en Quabit al momento de ejecutarse la Fusión, así como del dinero en efectivo para atender los denominados “picos”.

El código ISIN de las acciones ordinarias de Neinor es ES0105251005. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0105251021 a las acciones que se emitan para atender el canje de las Acciones de Quabit Clase A, si bien, una vez que las acciones que se emitan estén admitidas a negociación, las acciones ordinarias de Neinor y las acciones que se emitan para atender el canje de las Acciones de Quabit Clase A se negociarán bajo el mismo código ISIN.

#### **4.2.2 Información que debe facilitarse únicamente cuando los valores no sean fungibles con valores ya admitidos a negociación en un mercado regulado**

Las nuevas acciones que emita Neinor para atender el canje de la Fusión serán acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, gozando sus titulares de los mismos derechos que resultan de estas desde la Fecha de Efectos, por lo que serán valores fungibles con el resto de las acciones de Neinor ya admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), como se expone en el apartado 4.2.1 anterior.

**4.2.3 Indicación de las ofertas públicas de adquisición por terceros respecto del capital social de Neinor que se hayan producido durante el último ejercicio económico y el ejercicio económico en curso. Debe indicarse el precio o las condiciones de cambio que acompañan a esas ofertas y el resultado de las mismas**

Durante el último ejercicio económico y el ejercicio económico en curso, no se han producido ofertas públicas de adquisición por terceros respecto del capital social de Neinor.

**4.3 ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN Y NEGOCIACIÓN**

**4.3.1 Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a negociación, con vistas a su distribución en un mercado regulado, o en otros mercados equivalentes de terceros países, tal como se definen en el artículo 1, letra b) del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, con indicación de los mercados en cuestión. Si se conocen, las fechas más tempranas en las que los valores serán admitidos a negociación**

Una vez inscrita la escritura de Fusión, se procederá a entregar las nuevas acciones emitidas como consecuencia del 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 informe de administradores de Neinor. Neinor, mediante acuerdo de su junta general de accionistas que decida sobre la Fusión, solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios.

Para más información sobre la fecha de admisión a negociación de las nuevas acciones de Neinor, véase el apartado 3.2.6 de este Documento.

**4.3.2 Todos los mercados regulados o mercados equivalentes de terceros países definidos en el artículo 1, letra b), del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, en los que, según el conocimiento de Neinor, ya están admitidos a negociación valores de la misma clase de valores (por ejemplo, recibos de depósito (*depository receipts*) y acciones subyacentes) que se van a ofertar o admitir a negociación**

Las acciones de Neinor se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, para su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

**4.3.3 Detalles de las entidades que se han comprometido en firme a actuar como intermediarios en la negociación secundaria, proporcionando liquidez a través de las tasas de oferta y demanda y una descripción de los principales términos de su compromiso**

No existe ninguna entidad que se haya comprometido en firme a actuar como intermediario en la negociación secundaria.

No obstante, se hace constar que accionistas de Quabit que sean titulares de un número de Acciones de Quabit Clase A que, conforme al tipo de canje acordado, no dé derecho a recibir un número entero de acciones de Neinor, podrán adquirir o transmitir acciones 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 ello, las Sociedades Participantes han decidido establecer un mecanismo orientado a que el número de acciones de Neinor a entregar a los accionistas de Quabit en virtud del canje sea un número entero.

Este mecanismo consistirá en la designación de una entidad financiera como agente de picos, que actuará como contrapartida para la compra de restos o "picos". De esta forma, todo titular de Acciones de Quabit Clase A que, de acuerdo con el tipo de canje establecido y teniendo en cuenta el número de Acciones de Quabit Clase A de 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.



Con la aprobación de la Fusión por las juntas generales de Neinor y Quabit se entenderá, salvo que se instruya expresamente por escrito en contrario, que cada accionista de Quabit se acoge al sistema de adquisición de picos previsto, sin que sea necesario que remita instrucciones a la entidad depositaria de sus acciones, la cual le informará del resultado de la operación una vez concluida esta.

El agente de picos designado se comunicará posteriormente al mercado, del modo que sea más apropiado.

#### **4.3.4 Acuerdos de bloqueo o lock-up**

En relación con la Fusión, no existen acuerdos de bloqueo o *lock-up* que afecten a las acciones de Neinor.

### **4.4 GASTOS DE LA EMISIÓN**

#### **4.4.1 El total de los ingresos netos y una estimación de los gastos totales de la emisión**

De conformidad con la naturaleza jurídica de la Fusión, Neinor absorberá Quabit, con extinción, vía disolución sin liquidación, de la misma, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Neinor, que adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit. Como consecuencia de la Fusión, los titulares de Acciones de Quabit Clase A recibirán en canje acciones de Neinor. Por tanto, la Sociedad no recibirá ingresos de la operación.

Los gastos estimados totales de la emisión de acciones para Neinor ascienden aproximadamente a 2,5 millones euros.

### **4.5 DILUCIÓN**

#### **4.5.1 Comparación del valor del activo neto por acción a la fecha del último balance antes de la Fusión y el precio de emisión por acción dentro de esa Fusión**

A 31 de diciembre de 2020, el valor teórico contable por acción ascendía a 10,90 euros por acción.

En relación con el precio de emisión por acción dentro de la Fusión, el valor nominal de las nuevas acciones que Neinor emita para hacer frente al canje de las Acciones de Quabit Clase A, será de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Por otro lado, conforme a la normativa aplicable de combinaciones de negocios, se hace constar que se considerará prima de emisión o de fusión (la "**Prima de Emisión**") la diferencia que se pudiera producir en la operación conforme a la normativa contable aplicable sobre el valor nominal de las nuevas acciones.

#### **4.5.2 Una indicación de la dilución (incluida la dilución en los derechos de voto) que experimentarán los actuales accionistas de Neinor como resultado de la Fusión**

Los actuales accionistas de Neinor verán diluida su participación en un máximo del 7,00% como resultado de la Fusión, asumiendo que el número máximo de acciones de Neinor a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 5.599.216 acciones ordinarias de Neinor de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representa una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de 55.992.160 euros (véase el apartado 4.2.1 de este Documento para más información sobre este cálculo).

#### **4.5.3 Información adicional en caso de oferta o admisión a negociación simultánea o casi simultánea de la misma clase**

No habrá una oferta o admisión a negociación simultánea o casi simultánea de la misma clase.

#### **4.5.4 Una tabla que presente el número de valores y los derechos de voto, así como el capital social, tanto antes como después de la Fusión, y en la medida en que sea aplicable, la prima de fusión antes y después de la Fusión**

A continuación se incluye una tabla con el número de valores, derechos de voto y capital social, antes y después de la Fusión. El cálculo del número de acciones, derechos de voto y capital social tras la Fusión se realiza sobre la base del cálculo de la ampliación de capital máxima que realizará Neinor para hacer frente al canje de las Acciones de Quabit Clase A, de conformidad con lo establecido en el apartado 4.2.1 anterior.

	Antes de la Fusión	Tras la amortización de acciones en autocartera	Después de la Fusión
<b>Número de valores de Neinor (acciones)</b>	79.005.034	74.389.426	79.988.642
<b>Derechos de voto</b>	79.005.034	74.389.426	79.988.642
<b>Capital social (euros)</b>	790.050.340	743.894.260	799.886.420

Por otro lado, conforme a la normativa aplicable de combinaciones de negocios, se hace constar que se considerará Prima de Emisión la diferencia que se pudiera producir en la operación conforme a la normativa contable aplicable sobre el valor nominal de las nuevas acciones.

#### **4.6 ASESORES**

##### **4.6.1 Si en el Documento se hace referencia a los asesores relacionados con una cuestión, una declaración de la calidad en que han actuado**

Al margen de lo indicado en el apartado 1.3 de este Documento sobre el informe preparado por el Auditor relativo la información financiera pro forma y el informe del experto independiente de KPMG sobre el proyecto común de fusión y sobre el patrimonio aportado por Quabit como sociedad que se extingue en la Fusión propuesta, J.P. Morgan AG actuó como asesor financiero de Neinor en la Fusión, emitiendo el 11 de enero de 2021 una opinión de razonabilidad (*fairness opinion*) dirigida al consejo de administración de Neinor, sobre la razonabilidad del tipo de canje propuesto de la Fusión desde un punto de vista financiero para Neinor.

## **5. IMPACTO DE LA FUSIÓN EN NEINOR**

### **5.1 ESTRATEGIA Y OBJETIVOS**

#### **5.1.1 Descripción de las intenciones de Neinor con respecto a los futuros negocios posteriores a la Fusión, incluida una indicación de cualquier cambio significativo que afecte a las operaciones, a las actividades principales, así como a los productos y servicios como resultado de la Fusión. En su caso, esta información incluirá una descripción de las perspectivas de negocio, cualquier reestructuración y/o reorganización, así como detalles de los planes elaborados por las Sociedades Participantes, con especial referencia a la parte de estos planes que está previsto aplicar total o parcialmente en los próximos 12 meses**

Neinor comunicó al mercado el 11 de enero de 2021 mediante comunicación de otra información relevante una presentación sobre el proyecto común de fusión, con número de registro 663. En ella se proporciona una explicación de la estrategia y la posición de Neinor en los mercados en los que participa respecto de la sociedad resultante de la Fusión.

No habrá cambios significativos que afecten a las operaciones, actividades principales, productos y servicios de la sociedad resultante de la Fusión.

Dicha comunicación de 11 de enero de 2021 se incorpora por referencia al presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en la sección “*Nota Explicativa*”.

### **5.2 CONTRATOS IMPORTANTES**

#### **5.2.1 Breve resumen de todos los contratos importantes de Neinor o de Quabit, que se ven afectados por la Fusión**

Como consecuencia de la Fusión, y de conformidad con lo expuesto en la presentación sobre el proyecto común de fusión de 11 de enero de 2021 comunicada al mercado mediante comunicación de otra información relevante con número de registro 663, está previsto que los principales contratos de financiación de Quabit se vean modificados o amortizados para, por una parte, reestructurar la deuda de Quabit mediante refinanciaciones y quitas y, por otro parte, ajustarlos al contexto de la sociedad resultante de la Fusión.

En el caso de que las citadas actuaciones, u otras circunstancias relativas a la Fusión, conlleven la resolución anticipada de contratos de financiación, ello supondrá la obligación para Neinor de abonar determinadas cantidades al correspondiente acreedor. Además, podríamos estar sujetos a penalizaciones por pago anticipado. En todo caso, su resultado e impactos en la sociedad resultante de la Fusión son inciertos.

### **5.3 DESINVERSIÓN**

#### **5.3.1 En la medida en que se conozca, información sobre desinversiones materiales, como ventas materiales de filiales o cualquier línea o líneas principales de negocio después de que la Fusión se haga efectiva, junto con una descripción de las posibles repercusiones en la Fusión**

A la fecha de este Documento, Neinor no ha tomado ninguna decisión sobre la potencial reorganización de filiales o alianzas, como consecuencia de la Fusión. Sin embargo, de conformidad con el propósito y los objetivos de integración perseguidos por la Fusión, y atendiendo a las actividades llevadas a cabo por ambos grupos, una vez completada la Fusión es previsible que se puedan integrar las duplicidades que se pudieran detectar entre esas actividades, si bien no se prevé que sean de carácter material.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 3.2.1XI de este Documento, así como en el apartado 15.2 del proyecto común de fusión, y como contraprestación por la Adquisición, Neinor se comprometió de manera irrevocable a, una vez inscrita la Fusión, 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.

### **5.3.2 Información sobre toda cancelación material de futuras inversiones o de desinversiones anunciadas previamente**

A la fecha del presente Documento, no se ha tomado ninguna decisión de cancelación de futuras inversiones o desinversiones materiales anunciadas previamente.

## **5.4 GOBIERNO CORPORATIVO INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE LA FUSIÓN**

### **5.4.1 Los nombres, direcciones comerciales y funciones dentro de Neinor de los miembros de los órganos de administración**

No está previsto que, con ocasión de la Fusión, se produzcan cambios en la estructura del órgano de administración de Neinor desde el punto de vista de su composición. En este sentido, está previsto que, con carácter inmediatamente posterior a la Fusión, el consejo de administración de Neinor esté integrado por las siguientes personas:

- D. Ricardo Martí Fluxá, consejero independiente, presidente del consejo de administración;
- D. Borja Garcia-Egotxeaga Vergara, consejero ejecutivo, consejero delegado;
- D. Aref H. Lahham, consejero dominical;
- Dña. Anna M. Birulés Bertran, consejera independiente;
- D. Van J. Stults, consejero dominical;
- D. Alfonso Rodés Vilà, consejero independiente;
- D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola, consejero otro externo;
- D. Andreas Segal, consejero independiente; y
- D. Jorge Pepa, consejero ejecutivo.

La dirección profesional de todos los miembros del consejo de administración de Neinor se entenderá a estos efectos en calle Ercilla 24, 2ª planta, Bilbao (España).

### **5.4.2 Posibles conflictos de intereses que puedan surgir como consecuencia del desempeño por las personas mencionadas en el apartado 5.4.1 de cualquier deber en nombre de Neinor y sus intereses privados u otros deberes. En caso de que no existan tales conflictos, se debe hacer una declaración a tal efecto**

Ninguno de los consejeros mencionados en el apartado 5.4.1 anterior han comunicado una situación que les sitúe en un conflicto de interés con Neinor tras la Fusión.

### **5.4.3 Detalles de cualquier restricción acordada por las personas a las que se refiere el apartado 5.4.1 sobre la disposición en un determinado período de tiempo de sus participaciones en los valores de Neinor después de la Fusión**

No existen restricciones acordadas por las personas a las que se refiere el apartado 5.4.1 sobre la disposición en un determinado período de tiempo de sus participaciones en los valores de Neinor después de la Fusión.

## **5.5 PARTICIPACIÓN**

### **5.5.1 La estructura accionarial inmediatamente después de la Fusión**

Tras la Fusión, asumiendo que se emite el máximo de acciones previstas para atender su canje, los principales accionistas de la Sociedad, sobre la base de la información contenida en los apartados 2.1.4(B) y 2.2.4(B) sería la siguiente, teniendo en cuenta también que algunos de los accionistas de Neinor y Quabit que actualmente tienen un participación reportable a la CNMV, quedarían por debajo del umbral de la obligación tras la Fusión.

Accionista	Total derechos de voto <sup>(1)</sup>		
	% Directo	% Indirecto	% Total
Orion European Real Estate Fund V, SLP	0,000	27,665 <sup>(1)</sup>	27,665
Adar Capital Partners LTD	0,000	17,230 <sup>(2)</sup>	17,230
Bank of Montreal	0,000	5,145 <sup>(3)</sup>	5,145

(1) Indirectamente, a través de Pyxis Lux V Lux, S.à r.l.

(2) Indirectamente, a través de Adar Macro Fund LTD.

(3) Indirectamente, a través de F&C Management Limited, F&C Managers Limited y F&C Investment Business Limited.

## 5.6 INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA

Se adjunta como **Anexo** el informe especial del Auditor sobre la compilación de la información financiera condensada consolidada pro forma de Neinor y Quabit a 31 de diciembre de 2020, junto con las notas explicativas sobre la información financiera condensada consolidada pro forma a 31 de diciembre de 2020 y para el ejercicio de 12 meses terminando el 31 de diciembre de 2020.

## 6. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Los siguientes documentos podrán consultarse en la página web de la Sociedad ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)), o de Quabit ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)), según el caso, durante los 12 meses siguientes a la publicación de este Documento:

- (a) los estatutos actualizados de la Sociedad (disponibles en la página web de la Sociedad en [www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com) > Sobre Nosotros > Estatutos de la compañía); y
- (b) la restante documentación que se incorpora por referencia a este Documento y que se relaciona (junto con el hipervínculo para su consulta online), en la sección de “*Nota Explicativa*”, a la que nos remitimos.

Por su parte, la escritura de constitución de la Sociedad está disponible para su consulta en forma física en el Registro Mercantil de Bilbao en la dirección Madariaga Etorbidea, 24, 48014 Bilbao, Bizkaia.

**ANEXO. INFORME ESPECIAL DE DELOITTE, S.L. SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONDENSADA CONSOLIDADA PRO FORMA DE NEINOR Y QUABIT A 31 DE DICIEMBRE DE 2020, JUNTO CON LAS NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONDENSADA CONSOLIDADA PRO FORMA A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y PARA EL EJERCICIO DE 12 MESES TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

## INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PRO-FORMA INCLUIDA EN EL DOCUMENTO DESCRIPTIVO DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. POR NEINOR HOMES, S.A.

Al Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A.:

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo sobre la información financiera consolidada pro-forma adjunta de Neinor Homes, S.A. (en adelante, la "Sociedad") y sociedades dependientes, elaborada por los Administradores de la Sociedad, que comprende el balance consolidado pro-forma, la cuenta de resultados consolidada pro-forma y las notas explicativas, todos ellos al 31 de diciembre de 2020. Los criterios aplicables utilizados por los Administradores de la Sociedad para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma, que se incluyen en las Notas 1 a 4 de dicha información financiera consolidada pro-forma, son los recogidos en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y en el Reglamento (UE) 2019/980 de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, en la actualización de la ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de las recomendaciones del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b) (ESMA/2013/319), en las aclaraciones contenidas en los documentos ESMA31-62-780 y ESMA31-62-1258 y considerando el contenido del borrador de Reglamento Delegado de la Comisión en relación al contenido mínimo del documento a publicar para la exención de folleto en relación a una adquisición mediante oferta de canje, fusión o escisión.

La información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada por los Administradores de la Sociedad con el fin de ilustrar el impacto que la fusión entre Neinor Homes, S.A. y Quabit Inmobiliaria, S.A. descrita en la Nota 2 hubiera supuesto en el balance consolidado y en la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2020 y para el ejercicio finalizado en esa fecha, como si dicha transacción hubiera ocurrido el 31 de diciembre de 2020 y el 1 de enero de 2020, respectivamente.

Según se indica en la Nota 3 de la información financiera consolidada pro-forma adjunta, la información utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada pro-forma ha sido extraída por los Administradores de la Sociedad de las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2020 sobre los que hemos emitido un informe de auditoría el 24 de febrero de 2021 en el que no se ponía de manifiesto ninguna salvedad y de las cuentas anuales consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 2020 sobre las que otros auditores han emitido con fecha 25 de febrero de 2021 un informe de auditoría en el que no se ponía de manifiesto ninguna salvedad y que incluía un párrafo de énfasis llamando la atención sobre el proceso de fusión que implicará su absorción por parte de Neinor Homes, S.A. y cuya culminación satisfactoria ha sido considerada como probable por parte de los administradores de Quabit Inmobiliaria, S.A. para, entre otras cuestiones, realizar el análisis y la consideración de riesgo de liquidez de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes.

### *Responsabilidad de los Administradores sobre la Información Financiera pro-forma*

Los Administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de la preparación y contenido de la información financiera consolidada pro-forma, de acuerdo con los requisitos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y del Reglamento (UE) 2019/980 de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, con el contenido de la



actualización de la ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de las recomendaciones del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b) (ESMA/2013/319) y en las aclaraciones contenidas en los documentos ESMA31-62-780 y ESMA31-62-1258 y considerando el contenido del borrador de Reglamento Delegado de la Comisión en relación al contenido mínimo del documento a publicar para la exención de folleto en relación a una adquisición mediante oferta de canje, fusión o escisión. Asimismo, los Administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en la Nota 4 a la información financiera consolidada pro-forma, en las que se basan los ajustes pro-forma recogidos en las Notas 5 y 6.

### *Nuestra responsabilidad*

Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en la sección 3 del Anexo 20 del Reglamento ((CE) 2019/980), siguiendo lo previsto en el punto 5.10.1 del borrador de Reglamento Delegado de la Comisión en relación al contenido mínimo del documento a publicar para la exención de folleto en relación a una adquisición mediante oferta de canje, fusión o escisión, que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas, sobre si la información financiera consolidada pro-forma ha sido adecuadamente compilada, en todos los aspectos significativos, por los Administradores de Neinor Homes, S.A. de acuerdo con los requisitos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y del Reglamento (UE) 2019/980 de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, con el contenido de la actualización de la ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de las recomendaciones del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b) (ESMA/2013/319), en las aclaraciones contenidas en los documentos ESMA31-62-780 y ESMA31-62-1258 y considerando el contenido del borrador de Reglamento Delegado de la Comisión en relación al contenido mínimo del documento a publicar para la exención de folleto en relación a una adquisición mediante oferta de canje, fusión o escisión y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Neinor Homes, S.A.

Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con el contenido de la Norma Internacional de Encargos de Seguridad 3420 "*Encargos de Aseguramiento sobre compilación de información financiera pro-forma incluida en un Folleto*", emitida por el International Auditing and Assurance Standard Board, que requiere el cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables y que el trabajo se planifique y realice con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable sobre si los Administradores han compilado la información financiera pro-forma, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requisitos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y del Reglamento (UE) 2019/980 de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, con el contenido de la actualización de la ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de las recomendaciones del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b) (ESMA/2013/319), en las aclaraciones contenidas en los documentos ESMA31-62-780 y ESMA31-62-1258 y considerando el contenido del borrador de Reglamento Delegado de la Comisión en relación al contenido mínimo del documento a publicar para la exención de folleto en relación a una adquisición mediante oferta de canje, fusión o escisión y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Neinor Homes, S.A.

A los efectos de este informe no somos responsables de actualizar o re-emitir informe u opinión alguno sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma, ni de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera pro-forma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos, ni

hemos llevado a cabo una auditoría o una revisión limitada de la información financiera utilizada como base para la compilación de la información financiera pro-forma.

El propósito de la información financiera consolidada pro-forma que se incluye en los folletos informativos es únicamente ilustrar el impacto de un hecho o transacción significativa sobre la información financiera histórica de la entidad, como si el hecho o transacción hubiera ocurrido en una fecha anterior fijada a estos efectos. Dado que esta información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y no representa, la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes. En consecuencia, no expresamos una opinión acerca de si la información financiera que se hubiera obtenido de haber ocurrido a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020 la transacción descrita, se correspondería con la información financiera consolidada pro-forma adjunta.

El objetivo de este tipo de informes es proporcionar una seguridad razonable sobre si la información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios utilizados en su preparación, y requiere la realización de los procedimientos necesarios para evaluar si los criterios utilizados por los Administradores en dicha compilación proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a los hechos o transacciones y para obtener la evidencia apropiada y suficiente sobre si:

- los ajustes pro-forma muestran el efecto apropiado según los criterios arriba mencionados;
- la información financiera consolidada pro-forma refleja la adecuada aplicación de dichos ajustes a la información histórica; y si
- los criterios contables utilizados por los Administradores de Neinor Homes, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2020.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo dependen de nuestro juicio profesional, considerando nuestro entendimiento de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción sobre el que la información financiera consolidada pro-forma ha sido compilada y otros hechos y circunstancias relevantes para el encargo.

Adicionalmente, nuestro trabajo requiere evaluar la presentación de la información financiera consolidada pro-forma en su conjunto.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para servir como base para nuestra opinión.

#### *Nuestra independencia y Control de Calidad*

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA), que se basa en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia, diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene en consecuencia un exhaustivo sistema control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

### *Opinión*

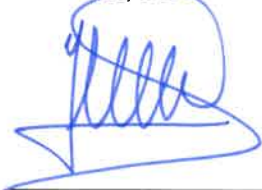
En nuestra opinión:

- La información financiera consolidada pro-forma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Neinor Homes, S.A en todos sus aspectos significativos.
- Los criterios contables utilizados por los Administradores de Neinor Homes, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada pro-forma adjunta son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2020.

### *Distribución y uso*

Este informe ha sido preparado a petición de Neinor Homes, S.A. en relación con el documento descriptivo de la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por Neinor Homes, S.A. y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni mercado, ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar distinto del documento descriptivo de la fusión sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

DELOITTE, S.L.



Íñigo Úrculo

25 de marzo de 2021

## **Neinor Homes, S.A.**

Información financiera consolidada pro-forma a  
31 de diciembre de 2020 y para el ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2020

### **1. Propósito de la información financiera consolidada pro-forma**

La información financiera consolidada pro-forma adjunta presenta el balance consolidado pro-forma de Neinor Homes, S.A. (en adelante la "**Sociedad Dominante**") y sociedades dependientes (en adelante el "**Grupo**" o "**Neinor**"), a 31 de diciembre de 2020 y la cuenta de resultados consolidada pro-forma para el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, que han sido preparados a partir de, y deben ser leídos, junto con las cuentas anuales consolidadas de 31 diciembre de 2020 de Neinor, las cuales han sido preparadas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adaptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

Esta información financiera consolidada pro-forma se ha preparado con el objetivo de mostrar, sobre una base pro-forma, el impacto potencial en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2020, así como en la cuenta de resultados consolidada para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, de la fusión acordada entre la Sociedad Dominante y Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante "**Quabit**"), que se indica en los párrafos siguientes de este documento, como si dicha toma de control se hubiera producido el 1 de enero de 2020, a efectos de la cuenta de resultados consolidada pro-forma, y a 31 de diciembre de 2020 a efectos del balance consolidado pro-forma. Para elaborar la presente información financiera consolidada pro-forma se ha asumido que la fusión de dichas sociedades, descrita en la Nota 2, está completamente finalizada.

Esta información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada exclusivamente con el propósito de que la misma sea incorporada al documento descriptivo de la fusión por absorción de Quabit por Neinor. Esta información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada exclusivamente a efectos ilustrativos, tomando en consideración las hipótesis que los Administradores de la Sociedad Dominante han determinado que son razonables en las circunstancias actuales, los términos y condiciones contenidos en los contratos que dan lugar a la realización de esta información financiera consolidada pro-forma, así como la información financiera disponible a la fecha de la preparación de la información. Las hipótesis empleadas se describen en la Nota 4 de este documento.

Dado que esta información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y, en consecuencia, no representa, la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de Neinor y sociedades dependientes de haberse producido las operaciones descritas en la Nota 2. Asimismo, la información consolidada pro-forma no es indicativa de la situación financiero-patrimonial o de los resultados futuros del Grupo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación y del contenido de la información financiera consolidada pro-forma.

### **2. Descripción de la transacción**

Neinor Homes, S.A., es una sociedad constituida en España cuya actividad se centra principalmente en el desarrollo y venta de promoción inmobiliaria. El Grupo desarrolla su actividad en los siguientes segmentos:

- Legacy
- Development
- Gestión de activos - Servicing
- Rental

Con fecha 11 de enero de 2021, los Consejos de Administración de Neinor y Quabit suscribieron y publicaron el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor en el que además se informaba que se había alcanzado un acuerdo con accionistas de Neinor y Quabit representativos del 28% y 26%

del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, en virtud del cual dichos accionistas manifiestan su apoyo y su compromiso de votar a favor de la fusión por absorción (en adelante el "**Proyecto Común de Fusión**").

En el Proyecto Común de Fusión se establece que la fusión será por absorción siendo Neinor la sociedad absorbente y Quabit la sociedad absorbida. En consecuencia, la sociedad absorbente aumentará su capital social en el importe que proceda conforme a la ecuación de canje que se describe más adelante. La fusión implica la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la sociedad absorbente.

Dicho Proyecto Común de Fusión por absorción prevé, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- i. La fusión por absorción entre Neinor (como entidad absorbente) y Quabit (como entidad absorbida), por la que Quabit se extinguiría, sin liquidación, transmitiendo en bloque todos sus activos y pasivos a Neinor, que adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.
- ii. Tras la realización de la fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad emisora de los Warrants a favor de Avenue y a favor de SAREB bajo sus términos y condiciones. De este modo, 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. No obstante, tal y como se indica en el Proyecto Común de Fusión, Avenue se comprometió a cancelar los Warrants emitidos a su favor(en adelante, los "**Warrants Avenue**").
- iii. Tras la realización de la fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad garante de las obligaciones simples por un importe de 20 millones de euros a un tipo de interés fijo del 8,25% y con vencimiento el 4 de abril de 2023. 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 la citada emisión deberán entenderse realizadas a Neinor.

El Proyecto Común de Fusión, establece que, con anterioridad a la consumación de la fusión:

- Se ha firmado un acuerdo con accionistas de ambas sociedades a través del cual: (i) titulares de aproximadamente un 26% de las Acciones de Quabit Clase A (ii) Cedarville Spain, S.L. (en adelante, "**Cedarville**") titular del 100% de las Acciones de Quabit Clase B y (iii) titulares de aproximadamente un 28% de capital social de Neinor se han comprometido a votar a favor de la fusión.
- Se ha firmado un acuerdo con ciertos acreedores financieros de Quabit (Cedarville, GL Europe Luxembourg III (US) Investments, S.à r.l., GL Europe Luxembourg III (EUR) y GL Europe ASRS Investments, S.à r.l., conjuntamente, los "**Fondos**" y, junto con Cedarville, "**Avenue**") (el "**Acuerdo con Avenue**") en virtud del cual:
  - (i) se transmitirá a Quabit mediante compraventa (rescate), para su completa amortización, la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B de las que Cedarville es el único titular, actualmente registradas como un pasivo financiero con características especiales por una contraprestación por valor de 22 millones de euros;
  - (ii) se amortizará y cancelará la financiación otorgada por los Fondos a Quabit (en particular, las Líneas Avenue I, Avenue II y Avenue III, conjuntamente, las "**Líneas Avenue**"); y
  - (iii) se cancelarán los Warrants Avenue.

La ejecución de las operaciones descritas en el presente apartado se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en el Proyecto Común de Fusión y en el Acuerdo con Avenue. En particular, la compraventa (rescate) de 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.

Tal y como se establece en el Proyecto Común de Fusión, el tipo de canje acordado será de una acción ordinaria de nueva emisión de Neinor, de 10€ de valor nominal, por cada 25,9650 acciones de Quabit Clase A, de 0,50€ de valor nominal, sin que esté prevista compensación complementaria en efectivo. El citado tipo de canje ha sido determinado con base en el valor real de los patrimonios de Neinor y Quabit y se ha fijado teniendo en cuenta los análisis de valoración realizados por ambas entidades. En la determinación del tipo de canje se ha tenido en cuenta:

- i. el dividendo con cargo a prima de emisión aprobado por la junta general de accionistas de Neinor el 1 de abril de 2020 que asciende a un importe bruto de 0,5 euros por acción de Neinor;
- ii. 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 apruebe la fusión;
- iii. la entrega de un máximo de 30.000 acciones de Neinor en el marco de su plan de remuneración da directivos y empleados mantenidas en autocartera a la fecha del Proyecto Común de Fusión;
- iv. la existencia de 3.380.039 Acciones de Quabit Clase A en autocartera a fecha del Proyecto Común de Fusión y que se mantendrá en autocartera hasta a la efectividad de la fusión;
- v. el no ejercicio y cancelación de los Warrants Avenue.

A los efectos de atender a la ecuación de canje derivada de la fusión, Neinor llevará a cabo una ampliación de capital no dineraria por un importe nominal máximo de 55.992.160 euros para atender al canje de las acciones de Quabit de clase A (en adelante la "**Ampliación de Capital No Dineraria**").

El importe nominal máximo de la Ampliación de Capital No Dineraria se ha calculado de la siguiente manera:

Número de acciones de Quabit en el momento de la fusión que podrían acudir al canje [a]	145.383.654
Ecuación de canje [b]	25,9650
Número máximo de las acciones tras la fusión [c] = [a] / [b]	5.599.216
Valor nominal de las acciones de la Sociedad dominante [d]	10
Importe nominal de la Ampliación de Capital No Dineraria máximo [c] * [d]	55.992.160

El 26 de febrero de 2021, los Consejos de Administración de Neinor y de Quabit, convocaron, respectivamente, su Junta de General Ordinaria de Accionistas, donde se someterá a votación, entre otros, la aprobación del Proyecto Común de Fusión, así como la propia fusión.

La consumación y efectividad de la fusión está sujeta, además de a la aprobación de la Junta General de Neinor, al cumplimiento de determinadas condiciones (entre las que se encuentra la obtención de consentimientos de terceros a la fusión) así como una serie de cláusulas suspensivas, tal y como se describe en el apartado "Principales hipótesis utilizadas en la preparación de la información financiera consolidada pro-forma". Los Administradores estiman que es altamente probable el cumplimiento de las citadas condiciones, así como la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de ambas sociedades.

### **3. Bases y fuentes de presentación de la información financiera consolidada pro-forma**

La información financiera consolidada pro-forma ha sido preparada de acuerdo con los requisitos recogidos en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y en el Reglamento (UE) 2019/980 de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, en la actualización de la ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de las recomendaciones del CESR (*Committee of European Securities Regulators*) para la implantación consistente de la citada regulación (CESR/05-054b) (ESMA/2013/319) y en las aclaraciones contenidas en los documentos ESMA31-62-780 y ESMA31-62-1258, así como en el borrador de Reglamento Delegado de la Comisión en relación a contenido mínimo del documento a publicar para la exención de folleto en relación a una adquisición mediante oferta de canje, fusión o escisión.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de la información financiera consolidada pro-forma son consistentes con las políticas contables utilizadas por Neinor en la preparación de sus cuentas anuales consolidadas de acuerdo con NIIF-UE. En este sentido, dado que Quabit también prepara sus cuentas anuales consolidadas conforme a NIIF-UE, la homogenización de las citadas políticas contables no ha tenido impacto significativo en la información financiera consolidada pro-forma, salvo en lo que se refiere al criterio aplicado para la valoración de existencias.

Para la valoración de las existencias de Quabit a efectos de la información financiera proforma se han considerado los criterios, políticas y estrategias fijadas en el Plan de Negocio de Neinor, que entre otras suponen distintas exigencias de rentabilidad, plazos de desarrollo y destino de los activos que figuran en la cartera de Quabit. Estos criterios no necesariamente coinciden con los utilizados por Quabit para la determinación del valor en libros de las existencias y que está basada en la valoración realizada por un experto independiente.

La información financiera histórica utilizada como base en la compilación de la presente información financiera consolidada pro-forma ha sido la siguiente:

- Cuentas anuales consolidadas de Neinor y sus sociedades dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, preparadas conforme a las NIIF-UE, formuladas con fecha de 24 de febrero de 2021 y sometidas a auditoría por Deloitte, S.L, habiendo emitido el correspondiente informe de auditoría el 24 de febrero de 2021, en el que no se ponía de manifiesto ninguna salvedad.
- Cuentas anuales consolidadas de Quabit y sus sociedades dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, preparadas conforme a las NIIF-UE, formuladas con fecha de 24 de febrero de 2021 y sometidas a auditoría por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L, habiendo emitido el correspondiente informe de auditoría el 25 de febrero de 2021, en el que no se ponía de manifiesto ninguna salvedad y que incluía un párrafo de énfasis llamando la atención sobre el proceso de fusión que implicará su absorción por parte de Neinor y cuya culminación satisfactoria ha sido considerada como probable por parte de los administradores de Quabit para, entre otras cuestiones, realizar el análisis y la consideración de riesgo de liquidez de Quabit y sus sociedades dependientes.

El balance de situación consolidado pro-forma ha sido elaborado agregando el balance de situación consolidado de Neinor a 31 de diciembre de 2020 y el balance de situación consolidado de Quabit como si la operación se hubiese realizado el 31 de diciembre de 2020. No se han realizado eliminaciones de saldos entre las citadas compañías, en la medida en que ambas compañías no mantenían saldos ni transacciones entre ellas.

La cuenta de resultados consolidada pro-forma a 31 de diciembre de 2020 ha sido elaborada agregando la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Neinor a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Quabit, y los ajustes pro-forma como si la operación se hubiese realizado el 1 de enero de 2020. No se han realizado eliminaciones de saldos entre las citadas compañías, en la medida en que ambas compañías no mantenían saldos ni transacciones entre ellas.

Para una correcta interpretación de la información financiera consolidada pro-forma y sus notas explicativas, estas deben ser leídas, conjuntamente, con las cuentas anuales consolidadas de Neinor y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2020 y Quabit y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2020. En la elaboración de la información financiera consolidada pro-forma se han considerado las políticas contables aplicadas por Neinor en la preparación de las cuentas anuales consolidadas 31 de diciembre de 2020 preparadas bajo NIIF-UE.

La información financiera histórica de Quabit ha sido extraída de sus cuentas anuales consolidadas, sometidas a reclasificaciones pro-forma con el fin de adecuarla a los criterios de presentación de Neinor como entidad absorbente.

#### **4. Principales hipótesis utilizadas en la preparación de la información financiera consolidada pro-forma**

En la preparación de la información financiera consolidada pro-forma se han utilizado las siguientes hipótesis:

- Se considera altamente probable por los Administradores de ambas sociedades la aprobación por parte de las Juntas Generales de Accionistas del Proyecto Común de Fusión descrito en la Nota 2.
- Se considera altamente probable por los Administradores de ambas sociedades la formalización del Acuerdo Avenue descrito en la Nota 2.

A efectos de la presentación del balance consolidado pro-forma, se ha asumido que las transacciones han tenido lugar el 31 de diciembre de 2020. A efectos de la cuenta de resultados consolidada pro-forma del ejercicio 2020 se ha asumido que las transacciones descritas en la Nota 2 han ocurrido el 1 de enero de 2020.

- Los ajustes pro-forma responden a los efectos directamente atribuibles a las transacciones descritas en la Nota 2 y además de ser demostrables son adecuados y completos a los efectos de la presentación de la información financiera consolidada pro-forma, y se espera que tengan un impacto duradero en la sociedad resultante de la fusión, a excepción de los gastos propios de la fusión, y los gastos de la transacción, los cuales no tienen carácter recurrente.
- La información financiera consolidada pro-forma no incluye ajustes distintos de los descritos en las presentes notas explicativas.
- Se considera altamente probable el cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:
  - (i) la obtención de consentimientos a la fusión por parte de los principales financiadores o acreedores de Neinor o Quabit, siempre que los mismos sean relevantes para la fusión,
  - (ii) la obtención de la autorización o no oposición por parte de las autoridades, de defensa de la competencia, así como, en caso de ser necesaria, la obtención de la autorización por CNMV y
  - (iii) que, tras la consulta planteada al Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia se confirme que (1) el régimen especial de las fusiones es aplicable a la fusión; y (2) 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.
- Con fecha 11 de enero de 2021 se ha obtenido la *fairness opinion* emitida por J.P. Morgan AG concluyendo que el tipo de canje propuesto es razonable (fair) desde un punto de vista financiero para Neinor.
- Con fecha 10 de enero de 2021 se ha obtenido la *fairness opinion* emitida Arcano Valores AV, S.A. concluyendo que el tipo de canje propuesto es razonable (fair) desde un punto de vista financiero para Quabit.
- El informe emitido por KPMG Auditores, S.L. con fecha de 25 de febrero de 2021, como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales. Las hipótesis aquí asumidas están realizadas considerando el contenido de dicho informe, así como la mejor estimación de los Administradores del Grupo basada en el mismo. El referido experto independiente ha tenido acceso, así mismo, acceso a plan de negocio y proyecciones financieras de Neinor y Quabit para el periodo comprendido entre 2021-2025, preparados por la Dirección de Neinor y Quabit, respectivamente.
- Para los impactos fiscales de los ajustes pro-forma se ha considerado un tipo impositivo del 25%.
- Para la determinación provisional del coste de la combinación de negocios se ha utilizado la cotización de las acciones de Neinor a 31 de diciembre de 2020, que ascendía a 10,9 euros por acción. En consecuencia, la contraprestación pagada se ha calculado aplicando la cotización de 10,9 euros por acción sobre las 5.599.216 de nuevas acciones que serán emitidas, según se detalla en la Nota 2, cuyo importe asciende a 61.031.459 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que la diferencia entre el importe provisional de la contraprestación pagada y del valor razonable de los activos netos de Quabit registrados en sus cuentas anuales consolidadas se corresponde con una diferencia negativa de consolidación de 5,111 miles de euros.



La Dirección de Neinor ha llevado a cabo un trabajo de valoración de los activos y pasivos de Quabit basándose en valoraciones internas y de asesores externos para la estimación del valor de Quabit, en particular:

- Valoración de los activos de Quabit por parte de Savills Aguirre Newman con fecha 8 de febrero de 2021.
- Valoración de Quabit realizada por parte de los Administradores de Neinor
- Acuerdo de refinanciación de la deuda con Sareb que a fecha de elaboración de esta información financiera consolidada pro-forma está pendiente de ser formalizado y se ha asumido que se formalizará sin diferencias significativas respecto al borrador actual.
- Due diligence técnica, comercial y de estudio de terrenos realizada por PricewaterhouseCoopers con fecha 31 de diciembre 2020.
- Due diligence financiera realizada por PricewaterhouseCoopers con fecha 5 de enero de 2021
- Due diligence fiscal realizada por PricewaterhouseCoopers con fecha 5 de enero de 2021
- Due diligence laboral realizada por PricewaterhouseCoopers con fecha 5 de enero de 2021

El coste de la combinación de negocios y por tanto la diferencia negativa de consolidación o el fondo de comercio, en su caso, resultante será calculado a la fecha efectiva de la transacción, para lo cual los Administradores revisarán en base a las circunstancias del momento, la determinación del valor de los activos netos adquiridos y de la contraprestación entregada.

Adicionalmente, excepto por los impactos relacionados con la Activación de BINs/Diferencias temporales ya identificadas en la asignación del precio (ver Nota 6.2), la Dirección de la Sociedad no ha considerado a efectos de la información financiera consolidada pro-forma la existencia de potenciales sinergias ni ahorros de costes que pudieran surgir como consecuencia de la fusión.

- Avenue ha renunciado hasta la fecha de la inscripción de la fusión a transmitir total o parcialmente los Warrants Avenue emitidos a su favor o a ejercitar cualesquiera derechos incorporados a estos y una vez la fusión tome plenos efectos jurídicos, ha renunciado a su ejercicio
- Tras la realización de la fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad emisora de los Warrants a favor de SAREB bajo sus términos y condiciones (o cancelará, de llegarse a un acuerdo, los Warrants a favor de SAREB).
- Tras la realización de la fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad garante de las obligaciones simples por importe de 20 millones de euros a un tipo fijo del 8.25% con vencimiento el 4 de abril de 2023.
- Se entiende como formalizada la novación del contrato de financiación con Deutsche Bank y J.P. Morgan. La diferencia neta entre el ahorro de coste financiero por la cancelación de la deuda Avenue y el gasto financiero asociado al Bridge Loan se estima que no es significativa.

**5. Balance consolidado pro-forma a 31 de diciembre de 2020 y cuenta de resultados consolidada pro-forma a 31 de diciembre de 2020**

**Balance consolidado pro-forma a 31 de diciembre de 2020**

Cifras en miles de euros

ACTIVO	Notas de la Memoria Menor Homes	Neinor Homes 31.12.2020	Notas de la Memoria Quabit	Quabit 31.12.2020	Homogeneización cuentas Quabit	Baja de FPPP Netos de Quabit	Ampliación de Capital no Dineraria			Gastos de ampliación de capital y gastos de la Transacción	EIFF Pro-forma 31.12.2020
							Diferencia negativa de consolidación y ampliación de capital	Acuerdo con avenue	Bridge Loan		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>											
Fondo de comercio	2.8	4.470	8	19.638	7.401 (19.638)	(7.401)				4.470	
Otros activos intangibles	7	1.886	9	2.804	12.237					-	21.099
Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos										600	4.306
Activos por derecho de uso	2.2.9 y 17.2	3.487	32	8.19						7.940	185
Inmovilizado material	8	5.986	7	1.944						8.950	84.880
Inversiones inmobiliarias											
Activos financieros no corrientes	11 y 29	6.364	10	2.586							
Activos por impuesto diferido	20.3	25.355	21	1.125						1.400	
<b>Total activo no corriente</b>		<b>47.743</b>		<b>28.915</b>		<b>(7.401)</b>				<b>1.400</b>	<b>132.429</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>											
Existencias	12	1.208.442	11	431.157							1.471.215
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	24.813	12	37.782							66.072
Activos financieros corrientes	11 y 15.4	2.198	10	14.105							12.274
Administraciones Públicas deudoras	20.3	5.550	20	1.205							6.755
Otros activos corrientes											
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	270.213	13	21.226							286.789
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.511.216</b>		<b>508.953</b>						<b>(5.600)</b>	<b>1.843.106</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.558.959</b>		<b>537.868</b>		<b>(7.401)</b>				<b>(4.200)</b>	<b>1.975.535</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ampliación de Capital no Dineraria							Gastos de ampliación de capital y gastos de la Transacción	LEEF Pro-forma 31/12/2020			
	Notas de la Memoria Menor	Memoria	Menor	Notas de la Memoria Quabit	Quabit	Homogenización cuentas Quabit	Baja de FPPP Netos de Quabit			Diferencia negativa de consolidación y ampliación de capital	Acuerdo con avenue	Bridge Loan
<b>PATRIMONIO NETO:</b>												
Capital social			790.050	15	74.382	(74.382)	55.992					846.042
Prima de emisión			39.247	15	179.717	(179.717)	5.039					44.286
Reserva legal			4.773									12.715
Reservas de la Sociedad Dominante			66.211									63.661
Acciones propias			(51.115)	15	(4.534)	4.534					(2.530)	(51.115)
Otras reservas			(1.561)	16	23.231	(23.231)						(1.561)
Reservas indisponibles				16	7.942	(7.942)						(7.942)
Otros instrumentos de patrimonio				16	109	(109)						-
Reservas en sociedades consolidadas por integración global			(57.112)		(146.782)	146.782	5.111					(57.112)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante			70.120	28								73.581
<b>Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante</b>			<b>860.613</b>		<b>134.065</b>	<b>(134.065)</b>	<b>66.142</b>					<b>922.555</b>
In intereses minoritarios			285	15	477	(477)						285
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>15</b>	<b>860.898</b>		<b>134.542</b>	<b>(134.542)</b>	<b>66.142</b>					<b>922.840</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>												
Provisiones			195	22	5.682							5.877
Deudas con entidades de crédito			70.659	19,1	24.780				(11.537)	83.000		166.902
Otros pasivos financieros		2,8 y 18	4.706	19,2	24.830		(2.658)		(21.448)			5.450
Pasivos por impuestos diferidos		20,3	271	21	1.035		1.703					3.029
<b>Total pasivo no corriente</b>			<b>75.831</b>		<b>56.367</b>		<b>(955)</b>		<b>(32.985)</b>	<b>83.000</b>		<b>181.258</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>												
Provisiones			16.680									16.680
Deudas con entidades de crédito		16	262.335	19,1	251.965				(16.619)			417.168
Otros pasivos financieros		17,1 y 23	1.946	19,2	3.322				(80.513)			4.648
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		18	183.872	18	48.371		(68)		(552)			232.243
Anticipos de clientes		19 y 23		11	35.129					(35.129)		-
Administraciones Públicas acreedoras		20,3	45.231	20	2.190							47.421
Otros pasivos corrientes		12 y 18	112.166	22	5.982							153.277
<b>Total pasivo corriente</b>			<b>622.230</b>		<b>346.959</b>		<b>(16.687)</b>		<b>(81.065)</b>	<b>83.000</b>		<b>871.437</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>1.558.959</b>		<b>537.868</b>		<b>(134.542)</b>		<b>(114.050)</b>	<b>83.000</b>		<b>1.975.535</b>

Cifras en miles de euros

Cuenta de resultados consolidada pro-forma correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Cifras en miles de euros	Notas de la Memoria Neïnor Homes	Neïnor Homes 31.12.2020	Notas de la Memoria Quabit	Quabit 31.12.2020	Homogeneizaci3n en cuentas Quabit	Ampliación de Capital no Dineraïa		EEFF Pro-forma para el periodo de doce meses terminado el 31.12.2020
						Diferencia negativa de consolidaci3n y ampliación de capital	Gastos de ampliación de capital y gastos de la Transacci3n	
Importe neto de la cifra de negocios	22.1 y 23	572.801	23	180.229				753.030
Coste de las ventas	22.2 y 23	(413.735)		(167.229)				(580.964)
Gastos de personal	22.3	(22.022)	25	(11.831)		(1.700)		(35.553)
Dotaci3n a la amortizaci3n	7, 8 y 9	(4.095)	7, 8 y 32	(2.022)		(500)		(6.117)
Servicios exteriores	22.4	(36.679)		(47.270)	(24.867)			(62.046)
Variaci3n de las provisiones de tráfico	22.6	(731)		2.079				(48.001)
Otros ingresos de explotaci3n		949	23	(24.867)				3.028
Otros gastos de explotaci3n		151	24	(671)				(520)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado			8				5.111	5.111
Diferencia negativa en combinaciones de negocios							5.111	5.111
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>96.639</b>		<b>(71.582)</b>			<b>(2.200)</b>	<b>27.968</b>
Ingresos financieros		398	26	11.950				12.348
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)		(6.338)	26	(26.135)				(32.473)
Deterioro y resultado por enajenaci3n de instrumentos financieros	17 y 23			(2.078)				(2.078)
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos				(10)				(10)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>90.699</b>		<b>(87.855)</b>			<b>(2.200)</b>	<b>5.755</b>
Impuesto sobre las ganancias		(20.583)	27	(59.628)				(79.661)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	20, 4	<b>70.116</b>		<b>(147.483)</b>			<b>5.111</b>	<b>(73.906)</b>
Atribuible a la Sociedad Dominante		<b>70.120</b>	<b>28</b>	<b>(146.782)</b>			<b>5.111</b>	<b>(73.201)</b>
Atribuible a intereses minoritarios		<b>(4)</b>		<b>(701)</b>				<b>(705)</b>

## **6. Ajustes pro-forma**

### **6.1. Reclasificaciones para la homogeneización en la presentación de los estados financieros**

A efectos de la preparación de la información financiera consolidada pro-forma, y con el objetivo de presentar los estados financieros de forma homogénea se ha reclasificado los siguientes saldos de las cuentas anuales de Quabit:

- Los saldos del epígrafe "Activos intangibles" se han reclasificado a, (a) "Fondo de comercio", por valor de 7.401 miles de euros y (b) "Otros activos intangibles" por valor de 12.237 miles de euros.
- Los saldos del epígrafe "Otros activos corrientes" se han reclasificado a "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar".
- Los saldos del epígrafe "Reservas indisponibles" se han reclasificado a "Reserva legal".
- Los saldos del epígrafe "Anticipos de clientes" se han reclasificado a "Otros pasivos corrientes".
- Los saldos del epígrafe "Otros gastos de explotación" se han reclasificado a "Servicios exteriores".

### **6.2. Ampliación de Capital No Dineraria**

Tal y como se describe en la Nota 2 del presente documento, con fecha 11 de enero de 2021, los Consejos de Administración de Neinor y Quabit suscribieron el Proyecto Común de Fusión. Además, se ha convocado la Junta General de Accionistas para su celebración con fecha 31 de marzo de 2021 para aprobar la fusión.

El Proyecto Común de Fusión recoge que la ecuación de canje será de 1 acción ordinaria de Neinor de 10 euros valor nominal cada una, por cada 25,9650 acciones de Quabit Clase A de 0,50 euros de valor nominal. Sobre dicha ecuación de canje se han emitido dos *Fairness Opinions* por parte de J.P. Morgan AG y Arcano Valores AV, S.A.

Tal y como se describe en la Nota 4 del presente documento, se ha obtenido, con fecha 25 de febrero de 2021, el informe de experto independiente en relación al Proyecto Común de Fusión entre Neinor y Quabit, cuyo objetivo era evaluar la justificación del tipo de canje establecido en el Proyecto Común de Fusión, y así determinar si el valor del patrimonio de Quabit, es igual, al menos, al aumento de capital de Neinor.

Por lo que respecta al balance consolidado pro-forma a 31 de diciembre de 2020, los ajustes derivados de dicha integración serían los correspondientes a:

- A los efectos de atender a la ecuación de canje derivada de la fusión, Neinor llevará a cabo una ampliación de capital no dineraria por un importe nominal máximo de 55.992.160 euros.
- Como consecuencia de la fusión, se pone de manifiesto la toma de control que Neinor realiza sobre Quabit, lo cual supone la integración de los activos y pasivos de Quabit. El impacto de la toma de control supondrá integrar todos los activos y pasivos de Quabit y sociedades dependientes en Neinor con la excepción del patrimonio neto de Quabit, que asciende, a fecha de 31 de diciembre de 2020, a un importe de 134.542 miles de euros. Adicionalmente, y conforme se recoge en la NIIF 3, los fondos de comercio de consolidación que ostentará Quabit reconocidos en libros no formarán parte de los activos identificados en la combinación de negocios por lo que no se traspasarán a Neinor. El importe de los fondos de comercio consolidados en libros de Quabit a 31 de diciembre de 2020, asciende a 7.401 miles de euros.
- Para la determinación provisional del coste de la combinación de negocios se ha utilizado la cotización de las acciones de Neinor a 31 de diciembre de 2020, que ascendía a 10,9 euros por acción. El importe resultante de aplicar la cotización de 10,9 euros por acción a la fecha mencionada sobre las 5.599.216 de nuevas acciones que serán emitidas, según se detalla en la Nota 2, asciende a un importe total de 61.031.459 euros.

- Como consecuencia de lo anterior, el importe que surgiría como diferencia negativa de consolidación asciende a 5,111 miles de euros.

<b>Patrimonio Neto de Quabit a 31.12.20</b>	<b>134,542</b>
Fondo de Comercio de Quabit a 31.12.20	(7,401)
Otros activos intangibles – Negocio constructora	7,401
Otros activos intangibles – Deterioro cartera de clientes	(425)
Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos - Deterioro de participadas	(2,204)
Activos por impuesto diferido – Activación de BINs/Diferencias temporales	57,000
Existencias (*)	(136,384)
Activos financieros corrientes - Deterioro créditos participadas	(4,029)
Deudas con entidades de crédito CP – Refinanciación Sareb	6,732
Otros pasivos financieros LP – Acciones Clase B a Valor Razonable	2,658
Otros pasivos financieros CP – Acciones Clase B a Valor Razonable	68
Deudas con entidades de crédito CP – Deuda Avenue a Valor Razonable	9,887
Pasivos por impuesto diferido	(1,703)
<b>Patrimonio Neto de Quabit ajustado (a)</b>	<b>66,142</b>
Número de acciones a emitir en la ampliación	5,599
Precio de cotización de la acción de Neinor a 31 de diciembre de 2020	10.9
<b>Coste provisional de la combinación de negocios (b)</b>	<b>61,031</b>
<b>Diferencia negativa de consolidación (a) - (b)</b>	<b>5,111</b>

(\*) El ajuste de las existencias deriva de la aplicación de los criterios mencionados en la Nota 3.

Si bien los activos y pasivos de Quabit se han ajustado a su valor razonable como consecuencia de la contabilidad de compra aplicada con motivo de la combinación de negocios, debido a que el coste de la combinación de negocios es provisional y a que la determinación definitiva de los valores razonables por los que se incorporan los activos y pasivos de Quabit se realizará con referencia al momento de la transacción, la diferencia negativa de consolidación mostrado es provisional y se verá afectado por las evidencias de valor razonable en la fecha de la transacción, así como por la evolución de los negocios y de las operaciones que podrán derivar en cambios respecto a los ajustes y datos pro-forma contenidos en el presente documento.

- La diferencia entre el importe nominal máximo de la Ampliación de Capital no Dineraria, 55,992,164 miles de euros y el coste provisional de la combinación de negocios que asciende a 31 de diciembre de 2020 a 61.031.459 miles de euros, se ha registrado como prima de emisión, cuyo importe ha ascendido a 5.039 miles de euros.
- El pago de unos gastos asociados a la transacción (como si la misma se hubiera realizado el 1 de enero de 2020) por un importe total de 5.600 miles de euros.
  - Un total de 5.100 miles de euros corresponden a Neinor, de los cuales 3.400 miles de euros están relacionados con la Ampliación de Capital No Dineraria y 1.700 miles de euros han sido considerados como gastos de la transacción en la cuenta de resultados consolidada pro-forma.
  - Un total de 500 miles de euros corresponden a los gastos incurridos por Quabit en concepto de asesoramiento, Due Diligence y abogados, de acuerdo con la información proporcionada por los administradores de Quabit.

- El aumento de los activos por impuesto diferido como consecuencia de aplicar el tipo impositivo del 25% a los gastos de ampliación de capital y los gastos de la transacción que conjuntamente ascienden a 1.400 miles de euros.
- Una disminución de reservas por importe de 4.200 miles de euros como consecuencia de:
  - El registro de los gastos de la Ampliación de Capital no Dineraria por importe de 2.550 miles de euros contra reservas.
  - La disminución del patrimonio producido por los gastos de la transacción de Neinor y de Quabit por importe de 1.700 y 500 miles de euros, respectivamente, que han sido registrados contra la cuenta de resultados consolidada pro-forma lo que descontado el efecto fiscal ha supuesto un registro en el balance consolidado pro-forma de 1.650 miles de euros.

#### Determinación de la ecuación de canje

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los Consejos de Administración de Neinor y Quabit, solicitaron al Registro Mercantil de Bilbao la designación de un único experto independiente. En el apartado 3.2 del Proyecto Común de Fusión se expresa que el tipo de canje de la fusión, que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Neinor y Quabit, será de una acción ordinaria de Neinor de nueva emisión, de 10€ de valor nominal, por cada 25,9650 acciones de Quabit Clase A, de 0,50€ de valor nominal.

Este tipo de canje implica que los accionistas de Quabit titulares de acciones de Quabit de Clase A recibirán acciones ordinarias de nueva emisión de Neinor, con los mismos derechos que las acciones existentes, representativas en conjunto de un 7% del total del capital social de Neinor (post-dilución) en el momento inmediatamente posterior a la consumación de la fusión.

A los efectos de lo exigido por la legislación aplicable, los Consejos de Administración de las sociedades participantes han evaluado, por separado, la razonabilidad del tipo de canje acordado para cada sociedad participante y sus accionistas, correspondiendo al experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Bilbao opinar sobre si el tipo de canje está justificado para dichas sociedades participantes. A tal efecto, se ha contado con los siguientes trabajos:

- J.P. Morgan AG, conforme al encargo recibido de Neinor, emitió el 11 de enero de 2021, su opinión de razonabilidad (*Fairness Opinion*) dirigida al Consejo de Administración de esta sociedad concluyendo que, con base en los elementos, limitaciones y asunciones contenidas en dicha opinión, el tipo de canje propuesto es razonable desde el punto de vista financiero para los accionistas de Neinor.
- Arcano Valores A.V., S.A., conforme al encargo recibido de Quabit, emitió el 5 de enero de 2021, su opinión de razonabilidad (*Fairness Opinion*), que fue actualizada el 10 de enero de 2021, dirigida al Consejo de Administración de esta sociedad concluyendo que, a dicha fecha, y con base en los elementos, limitaciones y asunciones contenidas en dicha opinión, el tipo de canje propuesto es razonable para los accionistas de Quabit.
- Tal y como se indica en la Nota 4, se ha obtenido con fecha 25 de febrero de 2021 el informe de experto independiente, nombrado por el Registro Mercantil de Bilbao, que fue emitido por KPMG Auditores, S.L. en relación al Proyecto Común de Fusión entre Neinor y Quabit, cuyo objetivo era evaluar la justificación del tipo de canje establecido en el Proyecto Común de Fusión, así como si el valor del patrimonio de Quabit, es igual, al menos, al aumento de capital que Neinor tiene previsto efectuar.

### **6.3. Acuerdo Avenue y Bridge Loan**

En el contexto de la fusión, Neinor ha suscrito el Acuerdo con Avenue con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue en la entidad resultante de la fusión una vez ésta sea efectiva y, consecuentemente, que Avenue deje de ser acreedor de esa entidad. Neinor se comprometió de manera irrevocable a, una vez inscrita la fusión:

- 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. Las Acciones de Quabit Clase B son acciones sin voto, convertibles y rescatables, están registradas contablemente como un pasivo financiero de características especiales. Según el Proyecto Común de Fusión, las acciones de Quabit Clase B no se reconocerán en la entidad resultante de la fusión. A tal fin, la junta general de accionistas de Quabit deberá aprobar la compraventa y posterior amortización de la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B;
- abonar a Avenue una contraprestación por valor de 63.050.000 euros (de los cuales se han abonado 3.000.000 de euros por Quabit con posterioridad a la firma del acuerdo con Avenue); y
- transferir a Avenue determinados suelos situados en Mijas, Andalucía, que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco. De conformidad con las cuentas anuales del Quabit para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, los suelos tienen un valor neto contable de aproximadamente 32 millones de euros.

Asimismo, Neinor y Avenue se han comprometido de manera irrevocable 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.

Además, a finales de enero de 2021 se firmó un acuerdo de novación con Deutsche Bank y J.P. Morgan para la obtención de financiación cuyo importe asciende a 83.000.000 de euros, sujeto a la fusión con Quabit y con vencimiento en diciembre de 2022.

A efectos de la preparación de la información financiera consolidada pro-forma, se ha considerado como si el Acuerdo Avenue se hubiera realizado con fecha de 31 de diciembre de 2020 a efectos de la preparación del balance consolidado pro-forma.

Por lo que respecta al balance consolidado pro-forma a 31 de diciembre de 2020, los ajustes derivados de dichos acuerdos serían los correspondientes a:

- Disminución del epígrafe de "Existencias" por un importe de 32.000 miles de euros.
- Aumento del epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por un importe de 950 miles de euros.
- Aumento del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito LP" por un importe de 71.463 miles de euros.
- Disminución del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito CP" por un importe de 80.513 miles de euros.
- Disminución del epígrafe de "Otros pasivos financieros LP" por un importe de 21.448 miles de euros.
- Disminución del epígrafe de "Otros pasivos financieros CP" por un importe de 552 miles de euros.



**NEINOR HOMES, S.A.**

***Aprobación de la información financiera consolidada pro-forma no  
auditada***

La información financiera consolidada pro-forma no auditada ha sido aprobada con fecha de 25 de marzo de 2021. La citada información financiera consolidada pro-forma no auditada está detallada en las 13 páginas anteriores.

Madrid, 25 de marzo de 2021.