

## COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

C/ Edison, nº 4  
28006 – Madrid

Madrid, 11 de enero de 2021

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.** (“**Quabit**” o la “**Sociedad**”), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y en el artículo 226 de la Ley del Mercado de Valores, pone en su conocimiento la siguiente,

### INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

El Consejo de Administración de Quabit ha acordado en su reunión celebrada en el día de hoy aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**”).

Con base en las revisiones de carácter financiero, fiscal, comercial, operacional y legal (*due diligence*) realizadas, y en las valoraciones del valor real de los patrimonios sociales de ambas entidades, se ha acordado una ecuación de canje de 1 acción de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,9650 acciones de Clase A de Quabit, de 0,50 euros de valor nominal cada una, de acuerdo con lo previsto en el proyecto común de fusión. El canje se atenderá con acciones de nueva emisión de Neinor.

Asimismo, se informa de que accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de, aproximadamente, un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales.

Igualmente se informa de que, en el contexto de la fusión, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. (“**Avenue**”) con el objetivo de amortizar su exposición financiera —que incluye las acciones de Clase B de Quabit, diversas líneas de financiación y varios *warrants*— en la entidad resultante de la fusión. En este sentido, se hace constar que la efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión. Los principales términos y condiciones del acuerdo con Avenue se detallan en el proyecto común de fusión.

Está previsto solicitar el preceptivo informe de experto independiente a designar por el Registro Mercantil y, una vez se obtenga, que el proyecto común de fusión sea sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Quabit y de Neinor que se espera se celebren dentro del primer semestre del ejercicio 2021. Una vez aprobada, en su caso, la fusión, y cumplidas las demás condiciones suspensivas indicadas en el proyecto común de fusión a las que está sometida, Neinor, como sociedad absorbente adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.

Se hace constar que la fusión trae causa del interés de Quabit y Neinor de promover la integración de

ambas entidades, con la finalidad de conformar un grupo que se mantenga como líder en el sector de la promoción residencial en España y con vocación de aumentar su relevancia en el mercado español de la construcción. De esta manera, la integración de Quabit y Neinor permitiría crear valor mediante la combinación de las capacidades de gestión de ambos grupos y la obtención de sinergias desde un punto de vista operativo y financiero.

En este sentido, se considera que existen numerosas razones que avalan la integración de Quabit y Neinor a través de la fusión, entre ellas: (i) 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; (ii) generaría una serie de beneficios adicionales como consecuencia de la integración que, de forma separada, Quabit y Neinor no podrían lograr, tales como (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; (iii) 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%; (iv) promovería el desarrollo del plan de negocio conjunto con 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 vivienda; y (v) los accionistas de Quabit y Neinor 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.

El proyecto común de fusión, que se adjunta a la presente, podrá consultarse en las páginas web corporativas de Quabit ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y Neinor ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)).

Atentamente,

---

Miguel Ángel Melero Bowen  
Secretario no consejero

# PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

ENTRE

**NEINOR HOMES, S.A.**

*como Sociedad Absorbente*

Y

**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**

*como Sociedad Absorbida*

En Bilbao y Madrid, a 11 de enero de 2021

## ÍNDICE

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INTRODUCCIÓN</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1       | ACUERDOS PREVIOS .....  | 4         |
| 1.1.1     | Acuerdos con accionistas.....   | 4         |
| 1.1.2     | Acuerdo con Avenue .....  | 5         |
| 1.2       | JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN .....  | 5         |
| 1.3       | ESTRUCTURA DE LA FUSIÓN .....   | 6         |
| <b>2.</b> | <b>IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN</b> .....  | <b>7</b>  |
| 2.1       | NEINOR HOMES, S.A. (SOCIEDAD ABSORBENTE) .....  | 7         |
| 2.2       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (SOCIEDAD ABSORBIDA) .....  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>TIPO Y PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LA FUSIÓN</b> .....   | <b>8</b>  |
| 3.1       | ADQUISICIÓN MEDIANTE COMPRAVENTA (RESCATE) PARA SU AMORTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE QUABIT CLASE B .....                                       | 8         |
| 3.2       | TIPO DE CANJE .....   | 8         |
| 3.3       | MÉTODO PARA ATENDER LA ECUACIÓN DE CANJE.....   | 10        |
| 3.4       | PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LAS ACCIONES.....   | 11        |
| 3.5       | MÉTODO ORIENTADO A FACILITAR LA REALIZACIÓN DEL CANJE .....   | 12        |
| <b>4.</b> | <b>BALANCES DE FUSIÓN, CUENTAS ANUALES Y VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE QUABIT OBJETO DE TRANSMISIÓN</b> .....                        | <b>13</b> |
| 4.1       | BALANCES DE FUSIÓN .....  | 13        |
| 4.2       | CUENTAS ANUALES .....   | 13        |
| 4.3       | VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE QUABIT OBJETO DE TRANSMISIÓN .....   | 13        |
| <b>5.</b> | <b>FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS ACCIONES QUE SEAN ENTREGADAS EN CANJE DAN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES DE NEINOR</b> ..... | <b>14</b> |
| <b>6.</b> | <b>FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>7.</b> | <b>APORTACIONES DE INDUSTRIA O PRESTACIONES ACCESORIAS</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>8.</b> | <b>DERECHOS ESPECIALES Y TÍTULOS DISTINTOS DE LOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL</b> .....   | <b>14</b> |
| 8.1       | ACCIONES DE QUABIT CLASE B .....  | 14        |
| 8.2       | WARRANTS .....  | 16        |
| 8.2.1     | Warrants Avenue .....   | 16        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 8.2.2      | Warrant SAREB .....  | 17        |
| 8.2.3      | Subrogación de Neinor en los Warrants Avenue y el Warrant SAREB .....  | 17        |
| 8.3        | OBLIGACIONES SIMPLES .....   | 17        |
| <b>9.</b>  | <b>VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES</b>   | <b>18</b> |
| <b>10.</b> | <b>RÉGIMEN FISCAL .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>11.</b> | <b>MODIFICACIONES ESTATUTARIAS Y ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE....</b>   | <b>18</b> |
| <b>12.</b> | <b>CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, IMPACTO DE GÉNERO EN LOS<br/>ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL<br/>CORPORATIVA.....</b>           | <b>19</b> |
| 12.1       | POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN EN RELACIÓN CON EL EMPLEO.....   | 19        |
| 12.2       | EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN .....  | 19        |
| 12.3       | INCIDENCIA DE LA FUSIÓN EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA.....  | 19        |
| 12.4       | ASUNCIÓN POR NEINOR DE LOS PODERES OTORGADOS POR QUABIT .....  | 20        |
| <b>13.</b> | <b>NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>14.</b> | <b>CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS<br/>CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR Y QUABIT EN RELACIÓN CON EL<br/>PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN .....</b> | <b>21</b> |
| <b>15.</b> | <b>OTROS ACUERDOS RELATIVOS A LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN .....</b>  | <b>21</b> |
| 15.1       | ACUERDO CON ACCIONISTAS .....  | 21        |
| 15.2       | ACUERDO DE NEINOR CON AVENUE COMO ACREEDOR DE QUABIT.....  | 22        |
| <b>16.</b> | <b>CONDICIONES SUSPENSIVAS .....</b>   | <b>23</b> |

## 1. INTRODUCCIÓN

A los efectos de lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la “**Ley de Modificaciones Estructurales**”), los abajo firmantes, en su calidad de miembros de los consejos de administración de Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” o “**Sociedad Absorbente**”) y Quabit Inmobiliaria, S.A. (“**Quabit**” o “**Sociedad Absorbida**”) y, junto con Neinor, las “**Sociedades Participantes**”), respectivamente, redactan y suscriben este proyecto común de fusión (el “**Proyecto Común de Fusión**”), con las menciones establecidas en el citado artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, que será sometido, para su aprobación, a las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes, según lo previsto en el artículo 40 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

La fusión proyectada y descrita en este Proyecto Común de Fusión (la “**Fusión**”) es una fusión por absorción de Quabit, como Sociedad Absorbida, por Neinor, como Sociedad Absorbente. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley de Modificaciones Estructurales, la Fusión implica la extinción de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente, que lo adquirirá por sucesión universal, con sus correspondientes derechos y obligaciones. En consecuencia, la Sociedad Absorbente aumentará su capital social en la cuantía que proceda, conforme a la ecuación de canje que se describe más adelante.

A los efectos oportunos se hace constar: (a) que una vez suscrito el Proyecto Común de Fusión, los miembros de los consejos de administración de las Sociedades Participantes se abstendrán de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto Común de Fusión; y (b) que dicho Proyecto Común de Fusión quedará sin efecto si no fuera aprobado por las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes dentro de los seis (6) meses siguientes a su fecha.

El contenido de este Proyecto Común de Fusión es el siguiente:

### 1.1 ACUERDOS PREVIOS

#### 1.1.1 Acuerdos con accionistas

Con anterioridad a la firma de este Proyecto Común de Fusión pero sujeto a, entre otros, su firma y suscripción por los respectivos consejos de administración de las Sociedades Participantes: (i) Grupo Rayet, S.A.U., Restablo Inversiones, S.L.U., D. Félix Abánades López, Ondobide, S.A., y determinados fondos gestionados por Gescooperativo, Augustus Capital AM y Cobas AM, titulares, conjuntamente, de aproximadamente un 26% de las Acciones de Quabit Clase A (tal y como este término se define en el apartado 2.2 siguiente); (ii) Cedarville Spain, S.L. (“**Cedarville**”) en tanto que accionista, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, de Quabit titular del 100% de las Acciones de Quabit Clase B (tal y como este término se define en el apartado 2.2 siguiente); y (iii) Pyxis V Lux S.à r.l. titular de aproximadamente un 28% de capital social de Neinor, han suscrito 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.

### 1.1.2 Acuerdo con Avenue

Igualmente, con anterioridad a la firma de este Proyecto Común de Fusión pero sujeto a, entre otros, su firma y suscripción por los respectivos consejos de administración de las Sociedades Participantes, Neinor, Quabit y distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. (esto es, Cedarville, GL Europe Luxembourg III (US) Investments, S.à r.l., GL Europe Luxembourg III (EUR) Investments, S.à r.l. y GL Europe ASRS Investments, S.à r.l., conjuntamente, los “**Fondos**” y, junto con Cedarville, “**Avenue**”), que son actualmente acreedores financieros de Quabit, han suscrito un compromiso irrevocable (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 (tal y como este término se define en el apartado 2.2 siguiente) de las que Cedarville es el único titular a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, actualmente registradas como un pasivo financiero con características especiales;
- (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 (tal y como este término se define en el apartado 8.2 siguiente).

La ejecución de las operaciones descritas en el presente apartado se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en este 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.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

Los consejos de administración de las Sociedades Participantes han acordado promover la integración de ambas Sociedades Participantes a través de la Fusión, en los términos previstos en este Proyecto Común de Fusión, con la finalidad de conformar un grupo que se mantenga como líder en el sector de la promoción residencial en España y con vocación de aumentar su relevancia en el mercado español de la construcción. La integración de las Sociedades Participantes permitiría crear valor mediante la combinación de las capacidades de gestión de ambos grupos y la obtención de sinergias desde un punto de vista operativo y financiero.

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

- **Combinación de negocios complementarios:** la Fusión permitiría la creación de un ambicioso proyecto inmobiliario, con un banco de suelo combinado de alta calidad que permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas por parte de la entidad resultante de la Fusión, en el marco de desarrollos inmobiliarios y con la expectativa de llevarlo a cabo en el medio plazo. La

combinación permitiría también integrar el citado banco de suelo combinado bajo una plataforma de desarrollo inmobiliario bien definida y con capacidad integrada para la entrega de viviendas.

- **Palancas de valor fruto de la integración:** la Fusión generaría una serie de beneficios adicionales como consecuencia de la integración que, de forma separada, las Sociedades Participantes no podrían lograr, entre los que se encuentran:
  - 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.

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

### 1.3 ESTRUCTURA DE LA FUSIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Neinor y Quabit es la fusión, en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la Ley de Modificaciones Estructurales.



En concreto, la Fusión se instrumentará mediante la absorción de Quabit (Sociedad Absorbida) por Neinor (Sociedad Absorbente), 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.

## **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

### **2.1 NEINOR HOMES, S.A. (SOCIEDAD ABSORBENTE)**

Neinor Homes, S.A., es una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social y fiscal en calle Ercilla 24, 2ª planta, Bilbao (España), con número de identificación fiscal A-95786562 e inscrita en el Registro Mercantil de Bilbao al tomo 5495, folio 190, hoja BI-65308.

El capital social de Neinor a la fecha de suscripción de este Proyecto Común de Fusión asciende a la cantidad de 790.050.340 euros y está integrado por 79.005.034 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes todas ellas a una única clase y serie.

Las acciones en las que se divide el capital social de Neinor están representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

La llevanza del registro contable está encomendada a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal ("**Iberclear**").

### **2.2 QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (SOCIEDAD ABSORBIDA)**

Quabit Inmobiliaria, S.A., es una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social y fiscal en calle Poeta Joan Maragall 1, 16ª planta, Madrid (España), con número de identificación fiscal A-96911482 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 27993, folio 105, hoja M-504462.

El capital social de Quabit a la fecha de suscripción de este Proyecto Común de Fusión asciende a la cantidad de 99.175.795 euros y está integrado por 198.351.590 acciones, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a dos clases distintas: (i) 148.763.693 acciones pertenecientes a la clase "A", de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma serie, y que son las acciones ordinarias de Quabit (las "**Acciones de Quabit Clase A**"); y (ii) 49.587.897 acciones pertenecientes a la Clase "B", de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma serie, y que son las acciones sin voto de Quabit, con los derechos privilegiados establecidos en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit (las "**Acciones de Quabit Clase B**" y, conjuntamente con las Acciones de Quabit Clase A, las "**Acciones de Quabit**").

Las Acciones de Quabit están representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Acciones de Quabit Clase A están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Las Acciones de Quabit Clase B no están admitidas a negociación en ninguna de las Bolsas de Valores españolas ni, por tanto, incorporadas al Sistema de Interconexión Bursátil.

La llevanza del registro contable está encomendada a Iberclear.

### **3. TIPO Y PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LA FUSIÓN**

#### **3.1 ADQUISICIÓN MEDIANTE COMPRAVENTA (RESCATE) PARA SU AMORTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE QUABIT CLASE B**

En relación con las Acciones de Quabit Clase B, el consejo de administración de Quabit, tomando en consideración el Acuerdo con Avenue, propondrá a la misma junta general de accionistas que haya de aprobar la Fusión (y con carácter previo a la propuesta de acuerdo de la Fusión) la adquisición mediante compraventa (rescate) de la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B para su completa amortización con ocasión de la ejecución de la Fusión por aplicación del artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales, comprometiéndose el pago a su titular de una contraprestación por valor de 22.000.000 euros, siendo objeto de canje exclusivamente las acciones ordinarias (Acciones de Quabit Clase A).

Se hace constar que, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, Cedarville es el único titular de Acciones de Quabit Clase B y que, con sujeción a la aprobación de la Fusión por las respectivas juntas generales de las Sociedades Participantes, así como al cumplimiento de todas las condiciones a las que está sujeta la Fusión referidas en el apartado 16, ha aprobado la venta de las referidas Acciones de Quabit Clase B a Quabit para su amortización en los términos descritos en este Proyecto Común de Fusión. La venta de Acciones de Quabit Clase B 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 su titular la propiedad sobre la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B.

En este sentido, el artículo 5 Bis (f) (iv) de los estatutos de Quabit prevé un derecho de rescate de las Acciones de Quabit Clase B en el supuesto de que se formule y liquide una oferta pública de adquisición por la totalidad de las Acciones de Quabit Clase A bajo determinadas circunstancias.

Habida cuenta de que la Fusión supone un evento de cambio en el accionariado de Quabit que subyace en la regulación del referido derecho de rescate como presupuesto para su ejercicio, a través de la compraventa de la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B para su completa amortización con ocasión de la ejecución de la Fusión en los términos previstos en este apartado 3.1, y bajo los términos y condiciones previstos en el Acuerdo con Avenue, se adapta y aplica en lo menester el mencionado artículo 5 Bis (f) (iv) estatutario de forma analógica a la Fusión, dándole de esta forma continuidad en el contexto de la dicha operación y del acuerdo global alcanzado con Avenue, como acreedor financiero y único titular, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión a través de Cedarville, de las Acciones de Quabit Clase B.

#### **3.2 TIPO DE CANJE**

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 ordinaria de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, 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. Esto es, por el total de las 145.383.654 Acciones de Quabit de Clase A sobre las que se aplicará el canje por ser acciones en circulación y no estar en autocartera, se emitirán 5.599.216 acciones ordinarias de Neinor

representativas de un total del 7,00% de su capital social (post dilución), de acudir todas ellas al canje y con sujeción a los ajustes de “picos” que se explican más adelante.

Como consecuencia del tipo de canje determinado por los consejos de administración de Neinor y Quabit y previsto en el presente apartado, así como de la operación de adquisición de las Acciones de Quabit Clase B descrita con anterioridad, no se emitirán acciones en Neinor de una clase distinta a su actual clase ordinaria de acciones y, por tanto, los derechos privilegiados establecidos en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit en favor del titular de Acciones de Quabit Clase B no se reconocerán en la entidad resultante de la Fusión.

Sin perjuicio de la implementación de un procedimiento orientado a facilitar el canje de los denominados “picos” (en los términos del apartado 3.4 siguiente), no se prevé compensación complementaria en efectivo en los términos del artículo 25 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Este tipo de canje ha sido consensuado y calculado sobre la base de las metodologías que se expondrán en el informe de los consejos de administración de ambas Sociedades Participantes que emitirán de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Modificaciones Estructurales —en el que explicarán y justificarán detalladamente este Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje y a las especiales dificultades de valoración, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las Sociedades Participantes, sus acreedores y sus trabajadores—.

En dicho cálculo, se han tomado en consideración:

- (i) el dividendo con cargo a prima de emisión aprobado por la junta general de accionistas de 1 de abril de 2020, que Neinor tiene previsto distribuir antes de la efectividad de la Fusión y que asciende a un 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 de este 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 de este Proyecto Común de Fusión;
- (iii) la existencia de 3.380.039 Acciones de Quabit Clase A mantenidas en autocartera a la fecha de este Proyecto Común de Fusión y que se mantendrán en autocartera hasta la efectividad de la Fusión; y
- (iv) el no ejercicio y cancelación (ya sea con anterioridad o con posterioridad a la consumación de la Fusión) de los Warrants Avenue (según se definen en el apartado 8.2).

La comisión de auditoría y control de Neinor, en su reunión mantenida con anterioridad a la celebración del consejo de administración de Neinor que ha suscrito este Proyecto Común de Fusión, ha informado favorablemente sobre las condiciones económicas de la Fusión, su impacto contable y sobre la ecuación de canje, de acuerdo con el artículo 14.5(x) del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor.

J.P. Morgan AG, como asesor financiero de Neinor para la Fusión, ha emitido 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.

Por su parte, la comisión de auditoría de Quabit, en su reunión mantenida con anterioridad a la celebración del consejo de administración de Quabit que ha formulado este Proyecto Común de Fusión, ha informado favorablemente sobre las condiciones económicas de la Fusión, su impacto contable y sobre la ecuación de canje, de acuerdo con el artículo 16 c) del Reglamento del Consejo de Administración de Quabit.

En todo caso, Arcano Valores AV, S.A., como 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 un punto de vista financiero para Quabit.

En todo caso, se hace constar expresamente que el tipo de canje propuesto en este Proyecto Común de Fusión será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Bilbao a los efectos del artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales (tal y como se describe en el apartado 13 posterior). En este sentido y a efectos de lo previsto en el citado artículo, los respectivos consejos de administración de las Sociedades Participantes tienen previsto solicitar a la mayor brevedad posible tras la aprobación y suscripción del presente Proyecto Común de Fusión la designación de un único experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión.

### **3.3 MÉTODO PARA ATENDER LA ECUACIÓN DE CANJE**

Neinor atenderá el canje de las Acciones de Quabit, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 3.1, mediante acciones ordinarias de nueva emisión pertenecientes todas ellas a una única clase y serie, iguales a las que actualmente se encuentran en circulación.

Neinor aumentará capital, en el importe que resulte preciso para atender el canje, mediante la emisión de nuevas acciones 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. 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 y la suscripción de estas nuevas acciones ordinarias de Neinor estará reservada a los titulares de Acciones de Quabit Clase A.

La diferencia entre el valor razonable del patrimonio recibido por Neinor en virtud de la Fusión y el valor nominal de las nuevas acciones se contabilizará como prima de emisión. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como la prima de emisión correspondiente quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque, en el momento de la consumación de la Fusión, del patrimonio de Quabit a Neinor, que adquirirá la totalidad del patrimonio y todos los derechos y obligaciones de Quabit por sucesión universal como consecuencia de dicha operación.

En aplicación del artículo 26 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que no se canjearán en ningún caso las Acciones de Quabit de las que, en su caso, Neinor sea titular ni las que Quabit tenga en autocartera, procediéndose a su amortización con ocasión de la Fusión. A la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, Neinor no es titular de acciones de Quabit, y no será titular de acciones de Quabit hasta la efectividad de la Fusión. Por su parte, Quabit mantiene 3.380.039 acciones propias en autocartera directa, estando previsto que adquiera por compraventa la totalidad de las Acciones de Quabit Clase B para su completa amortización conforme a lo indicado en el apartado 3.1 de este Proyecto de Fusión. En el supuesto de una disminución de las acciones propias que Quabit mantiene en autocartera, la ecuación de canje se ajustará proporcionalmente para mantener el mismo número de nuevas acciones a emitir por Neinor a los titulares de Acciones de Quabit Clase A.

Considerando el número total de Acciones de Quabit Clase A que están en circulación a la fecha de este Proyecto Común de Fusión y que podrían acudir al canje (esto es, (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 y que, por tanto, no se canjearán), el número máximo de acciones de Neinor necesario para atender el canje de Fusión asciende a la cantidad de 5.599.216 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que implicaría una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de 55.992.160 euros, más la prima de fusión correspondiente. El importe nominal máximo de la ampliación de capital podría disminuir en función de (i) las Acciones de Quabit 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”. En consecuencia, por el total de las 145.383.654 Acciones de Quabit de Clase A sobre las que se aplicará el canje por ser acciones en circulación y no estar en autocartera, se emitirán 5.599.216 acciones ordinarias de Neinor representativas de un total del 7,00% de su capital social (post dilución), de acudir todas ellas al canje y con sujeción a los ajustes de “picos” que se explican más adelante.

Neinor solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones que, en su caso, emita 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 Español (Mercado Continuo), cumpliendo para ello todos los trámites necesarios.

#### **3.4 PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LAS ACCIONES**

El canje de las Acciones de Quabit Clase A por acciones de Neinor se llevará a cabo una vez:

- (A) se haya presentado la documentación equivalente a que se refiere el artículo 1, apartados 4.g) y 5.f) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado, según resulten aplicables, o cumplido cualquier requisito de registro que pueda exigir la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”);
- (B) haya sido aprobada la Fusión por las juntas generales de accionistas de ambas Sociedades Participantes, incluyendo la aprobación de la Fusión, en los términos y condiciones previstos en este 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 de este 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 picos y a la que se hará referencia en los mencionados anuncios.

La entrega de las nuevas acciones de Neinor como consecuencia del canje de las Acciones de Quabit Clase A se efectuará a través de las entidades participantes en Iberclear que sean depositarias de las mismas, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta, de conformidad con lo establecido 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 previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital en lo que proceda.

Posteriormente y a la mayor brevedad posible tras la finalización de los trámites anteriores, Neinor procederá a solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones emitidas 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 Español (Mercado Continuo).

Como consecuencia de la Fusión, las Acciones de Quabit quedarán amortizadas.

### **3.5 MÉTODO ORIENTADO A FACILITAR LA REALIZACIÓN DEL CANJE**

Los 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 accionista de Quabit que, de acuerdo con el tipo de canje establecido, y teniendo en cuenta el número de Acciones de Quabit Clase A del que sea titular, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Neinor o tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Neinor y le sobre un número de Acciones de Quabit Clase A que no sea suficiente para tener derecho a recibir una acción adicional de Neinor, podrá transmitir

dichas Acciones de Quabit sobrantes al agente de picos, que le abonará su valor en efectivo al precio que se determine en el anuncio de canje.

Salvo que se instruya expresamente por escrito en contrario en el plazo indicado en el citado anuncio de canje, se entenderá que cada accionista de Quabit titular de Acciones de Quabit Clase A se acoge al sistema de adquisición de picos aquí 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.

#### **4. BALANCES DE FUSIÓN, CUENTAS ANUALES Y VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE QUABIT OBJETO DE TRANSMISIÓN**

##### **4.1 BALANCES DE FUSIÓN**

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los cerrados por Neinor y Quabit a 31 de diciembre de 2020, que se someterán a las respectivas juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes para su aprobación.

Asimismo, se hace constar que no se ha producido ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 36.2 de la Ley de Modificaciones Estructurales que obligue a modificar las valoraciones contenidas en los referidos balances de las Sociedades Participantes.

##### **4.2 CUENTAS ANUALES**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.10ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, se 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 que se fusionan coincidente con el año natural.

Tanto las indicadas cuentas anuales como los balances de fusión referidos en el apartado 4.1 anterior serán puestos a disposición de los accionistas, obligacionistas, titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores de las Sociedades Participantes en sus páginas web ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com) y [www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com), respectivamente) para su consulta, descarga e impresión en el momento en que, respectivamente, se publique la convocatoria de las juntas generales de accionistas que hayan de resolver sobre la Fusión.

##### **4.3 VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE QUABIT OBJETO DE TRANSMISIÓN**

Como consecuencia de la Fusión, Quabit se disolverá sin liquidación y verá todos sus activos y pasivos transmitidos en bloque *ipso iure e in uno actu* al patrimonio de Neinor mediante sucesión universal.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.9ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por Neinor de Quabit se registrarán en la contabilidad de Neinor por sus valores razonables en la fecha de adquisición, de acuerdo con la norma de registro y valoración decimonovena del Plan General de Contabilidad español, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007.

## **5. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS ACCIONES QUE SEAN ENTREGADAS EN CANJE DAN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES DE NEINOR**

A efectos de lo previsto en el artículo 31.6ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, se deja constancia de que las nuevas acciones emitidas por Neinor para atender el canje de la Fusión serán acciones ordinarias de la misma y única clase y serie que las actualmente en circulación, gozando de los mismos derechos que las ya existentes desde la fecha de inscripción de la escritura de Fusión en los Registros Mercantiles de Bilbao y Madrid y, en caso de que la inscripción no se produzca en ambos Registros Mercantiles el mismo día, desde la fecha en que la dicha escritura quede inscrita en el segundo (la “**Fecha de Efectos**”).

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

## **6. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN**

A efectos de la mención 7ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, la fecha a partir de la cual las operaciones de Quabit se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de Neinor será la fecha de celebración de la junta general de accionistas de Quabit en la que se apruebe la Fusión, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.2. de la Norma de Registro y Valoración 19ª del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

## **7. APORTACIONES DE INDUSTRIA O PRESTACIONES ACCESORIAS**

A los efectos de la mención 3ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que ni en Neinor ni en Quabit los accionistas han realizado aportaciones de industria (pues no están permitidas de conformidad con el artículo 58 de la Ley de Sociedades de Capital), ni existen tampoco prestaciones accesorias, por lo que no procede el otorgamiento de compensación alguna por este concepto.

## **8. DERECHOS ESPECIALES Y TÍTULOS DISTINTOS DE LOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL**

Exceptuando lo previsto en los apartados 8.1, 8.2 y 8.3 siguientes, y a los efectos de la mención 4ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que ni en Neinor ni en Quabit existen 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.

### **8.1 ACCIONES DE QUABIT CLASE B**

El 30 de julio de 2020 la junta general ordinaria de accionistas de Quabit aprobó un aumento de capital por compensación de parte de los créditos otorgados por los Fondos en virtud de las Líneas Avenue, por un importe nominal máximo de hasta 25 millones de euros, mediante la emisión de las Acciones de Quabit Clase B como una nueva clase de acciones creadas al efecto, todo ello en el contexto del acuerdo



de renegociación de los términos de las Líneas Avenue suscrito el 24 de junio de 2020 y comunicado al mercado mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada en esa misma fecha.

Asimismo, el 30 de julio de 2020, el consejo de administración de Quabit, de conformidad con la delegación otorgada por la junta general de accionistas referida en el párrafo anterior, procedió a ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos mediante la emisión de las Acciones de Quabit Clase B, que fueron íntegramente suscritas por Cedarville.

Las Acciones de Quabit Clase B son acciones sin voto, convertibles y rescatables, están registradas contablemente como un pasivo financiero de características especiales y otorgan los derechos reconocidos con carácter general en la Ley de Sociedades de Capital, así como en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit, entre los que destacan los siguientes:

- (i) el derecho a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,015 euros por Acción de Quabit Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 y de 0,03 euros por Acción de Quabit Clase B para los ejercicios sucesivos;
- (ii) el derecho a recibir, además del dividendo preferente, los mismos dividendos y otros repartos o distribuciones que una Acción de Quabit Clase A;
- (iii) el derecho a recibir en caso de liquidación de Quabit, con carácter preferente a los titulares de las Acciones de Quabit Clase A, una cantidad igual a la suma de (i) el valor nominal de la Acción de Quabit Clase B, y (ii), en su caso, la prima de emisión desembolsada para la emisión de esa Acción de Quabit Clase B;
- (iv) el derecho a votación separada en caso de modificaciones estatutarias o acuerdos y otras operaciones perjudiciales para las Acciones de Quabit Clase B;
- (v) el derecho de convertir las Acciones de Quabit Clase B en Acciones de Quabit Clase A, en los plazos y términos previstos en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit; y
- (vi) el derecho de rescate de las Acciones de Quabit Clase B en los plazos y términos previstos en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit.

De conformidad con lo previsto en el apartado 3.1 anterior, los derechos privilegiados establecidos en el artículo 5 bis de los estatutos sociales de Quabit en favor del titular de Acciones de Quabit Clase B no se reconocerán en la entidad resultante de la Fusión. A tal fin, 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, según se ha comprometido irrevocablemente.

## 8.2 WARRANTS

A la fecha del presente Proyecto Común de Fusión, Quabit tiene emitidos los siguientes *warrants*:

### 8.2.1 Warrants Avenue

En el marco de la Línea Avenue I, el 6 de abril de 2017 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de emisión de tres warrants a favor de los Fondos que permitían a sus titulares suscribir hasta un máximo de 4.697.989 acciones ordinarias de Quabit, que son las actuales Acciones de Quabit Clase A, sin que en ningún caso se pudiese exceder el 6% del capital social de Quabit tras la emisión de las Acciones de Quabit Clase A, derivadas de la ejecución de la totalidad de los mencionados warrants (los “**Warrants 2017**”).

Igualmente, en el marco de la Línea Avenue II, el 19 de marzo de 2018 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de emisión de tres warrants a favor de los Fondos que permitían a sus titulares suscribir hasta un máximo de 2.828.069 Acciones de Quabit Clase A, sin que en ningún caso se pudiese exceder el 2,80% del capital social de Quabit tras la emisión de las Acciones de Quabit Clase A, derivadas de la ejecución de la totalidad de los mencionados warrants (los “**Warrants 2018**” y, junto con los Warrants 2017, los “**Warrants Avenue**”).

En el contexto del acuerdo de renegociación de los términos de las Líneas Avenue suscrito el 24 de junio de 2020 y comunicado al mercado mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada de esa misma fecha, se acordó novar los términos y condiciones de los Warrants Avenue para ampliar el plazo de su ejercicio y ajustar su precio. Dicho compromiso se trasladó en la efectiva novación de los Warrants Avenue mediante la inscripción de la correspondiente escritura pública el 1 de octubre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid.

Tras la inscripción de la referida novación, los Warrants Avenue permiten a sus titulares alcanzar hasta un máximo del 5,06% del capital social de Quabit suscrito y desembolsado tras la emisión de las Acciones de Quabit Clase A, derivadas de la ejecución de la totalidad de los mencionados warrants.

Quabit y Neinor manifiestan que, mediante la firma del Acuerdo con Avenue, los titulares de los Warrants Avenue:

- (i) han manifestado ser titulares de pleno derecho de la totalidad de los Warrants Avenue, sin que se hayan constituido cargas, gravámenes o derechos de opción sobre éstos;
- (ii) se han comprometido irrevocablemente a no transferir los Warrants Avenue a terceros distintos de Neinor durante el plazo de cinco meses desde la suscripción del Acuerdo con Avenue, sujeto a diversos supuestos de libre transmisibilidad habituales en este tipo de operaciones;
- (iii) se han comprometido irrevocablemente a 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
- (iv) se han comprometido irrevocablemente a 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.

### 8.2.2 Warrant SAREB

En el contexto del acuerdo de refinanciación suscrito entre Quabit y la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**SAREB**”) el 29 de julio de 2020 y comunicado al mercado mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada de 30 de julio de 2020, el 1 de octubre de 2020 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de emisión de un warrant a favor de SAREB que permite a su titular suscribir un porcentaje máximo del capital social de Quabit hasta el límite de capital social de 1.001.776 euros, representado por 2.003.552 acciones ordinarias de Quabit, que son las actuales Acciones de Quabit Clase A, sin que en ningún caso pueda exceder del 1% del capital social de Quabit suscrito y desembolsado tras la ejecución de la totalidad del mencionado warrant (el “**Warrant SAREB**”).

### 8.2.3 Subrogación de Neinor en los Warrants Avenue y el Warrant SAREB

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 irrevocables alcanzados con sus titulares indicados en los apartados anteriores (o de los que se puedan alcanzar con posterioridad a la fecha de este Proyecto Común de Fusión) en relación con la cancelación de los mismos tras la eficacia de la Fusión.

## 8.3 OBLIGACIONES SIMPLES

A la fecha del presente 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**”), a un tipo de interés fijo del 8,25% y con vencimiento el 4 de abril de 2023. Las Obligaciones Quabit están admitidas a negociación en el mercado no regulado *Open Market (Freiverkehr)* de la Bolsa de Valores de Fráncfort, en el segmento *Quotation Board*.

Las Obligaciones Quabit están garantizadas con: (i) una garantía personal otorgada por Quabit; (ii) un derecho real de prenda sobre la totalidad del capital social de Quabit Finance, S.A.U.; (iii) un derecho real de prenda sobre determinadas cuentas bancarias titularidad de Quabit y abiertas a su nombre en relación con la emisión; y (iv) una promesa de hipoteca sobre determinados suelos y/o promociones titularidad de la filial íntegramente participada de Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U.

Tras la realización de la Fusión, Neinor se subrogará y sucederá a Quabit como entidad garante de dichos valores 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.

## **9. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES**

A los efectos de la mención 5ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que no se atribuye ninguna clase de ventajas en la Sociedad Absorbente a los administradores de ninguna de las Sociedades Participantes, ni a favor del experto independiente que intervenga en el proceso de Fusión.

## **10. RÉGIMEN FISCAL**

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

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

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

## **11. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS Y ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE**

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 como consecuencia de su ampliación para atender el canje de Fusión en los términos incluidos en este Proyecto Común de Fusión.

El texto vigente de los estatutos sociales de Neinor es el que figura publicado en la web corporativa ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)) y se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Bilbao. Se adjunta a este Proyecto Común de Fusión una copia de los mismos como **Anexo** a efectos de lo previsto en el artículo 31.8º de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme al artículo 40.2 de la Ley de Modificaciones Estructurales, en la convocatoria de las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes se hará constar que se pone a disposición de los accionistas, obligacionistas, titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores de Neinor y Quabit, mediante su inserción en las respectivas páginas web de las Sociedades Participantes, los documentos relacionados en el artículo 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales, entre los que se incluyen dichos estatutos.

## **12. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

### **12.1 POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN EN RELACIÓN CON EL EMPLEO**

En caso de que la Fusión llegue a completarse, se producirá una sucesión de empresa del 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. De conformidad con la citada sucesión, 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, y también como consecuencia de la sucesión de empresa, Neinor se subrogará en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de Quabit y en cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria Quabit hubiera adquirido con sus trabajadores.

Se hace constar 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. Asimismo, la Fusión se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente y, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

A los efectos de la mención 11ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que, tras la ejecución de la Fusión, la entidad combinada completará el análisis de eventuales solapamientos, duplicidades, así como de las economías de escala derivadas del proceso, sin que a esta fecha se haya tomado ninguna decisión en relación con las medidas de índole laboral que será necesario adoptar para proceder a la integración de las plantillas como consecuencia de la Fusión. En todo caso, la integración de las plantillas se llevará a cabo respetando los procedimientos legalmente previstos en cada caso y, especialmente, lo relativo a los derechos de información y consulta de los representantes de los trabajadores, manteniéndose con estos las correspondientes reuniones y negociaciones que permitan desarrollar la referida integración de las plantillas con el mayor acuerdo posible entre las partes.

### **12.2 EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN**

A los efectos de la mención 11ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que no está previsto que, con ocasión de la Fusión, se produzcan cambios de especial significación en la estructura del órgano de administración de la Sociedad Absorbente 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.

### **12.3 INCIDENCIA DE LA FUSIÓN EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA**

A los efectos de la mención 11ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace constar que no cabe esperar que la actual política de responsabilidad social corporativa de Neinor vaya a sufrir modificaciones a consecuencia de la Fusión.

#### **12.4 ASUNCIÓN POR NEINOR DE LOS PODERES OTORGADOS POR QUABIT**

Neinor asume como propios los apoderamientos otorgados por Quabit a favor de los distintos apoderados generales (que en el momento de ejecución de la Fusión se encuentren debidamente inscritos en el Registro Mercantil y no hayan sido revocados, según la correspondiente relación que se adjuntará a la escritura de Fusión) y los poderes para pleitos conferidos por Quabit según relación que se adjuntará igualmente a la escritura de Fusión, por medio de los cuales Quabit realiza en el tráfico jurídico los actos propios de su objeto social, con el objetivo de que no se produzca ningún tipo de interrupción en la actividad mercantil transmitida con ocasión de la Fusión y, por lo tanto, desde los efectos de esta.

A tal efecto, se incorporará a la escritura por la que se eleve a público la Fusión la correspondiente relación de apoderados inscritos y cuyos poderes no hayan sido revocados o sustituidos para su traslado como asientos que deben quedar vigentes a los efectos del artículo 233.2 del Reglamento del Registro Mercantil, solicitándose la certificación literal pertinente.

En su virtud, todas y cada una de las personas que tuvieren conferidos los poderes indicados con anterioridad para actuar en nombre de Quabit, podrán continuar, tras la ejecución de la Fusión, en el ejercicio de las mismas facultades, en nombre y representación de la sociedad resultante de la Fusión, como si por esta hubieren sido directamente conferidas y con la misma extensión y alcance que las que les fueron otorgadas, como poderes propios de la misma en tanto no sean revocados o sustituidos.

Quedan excluidos de esta ratificación y confirmación cualquier otro apoderamiento otorgado a favor de apoderados de Quabit que no esté incluido en las referidas relaciones que se adjunten a la escritura de Fusión.

Una vez realizada la integración jurídica mediante el otorgamiento e inscripción de la escritura de Fusión se procederá, 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.

#### **13. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los consejos de administración de las Sociedades Participantes solicitarán al Registro Mercantil de Bilbao (en el que está inscrita la Sociedad Absorbente) la designación de un mismo experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto Común de Fusión y sobre el patrimonio a recibir por Neinor de Quabit como consecuencia de la Fusión, con el alcance previsto en el artículo 34.3 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

## **14. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR Y QUABIT EN RELACIÓN CON EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de la Ley de Modificaciones Estructurales, este Proyecto Común de Fusión será insertado en las páginas web de Neinor y Quabit. El hecho de la inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web se publicará asimismo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de las páginas web de Neinor ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)) y de Quabit ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)), así como de la fecha de su inserción.

La inserción en las páginas web de Neinor y Quabit y la publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil se hará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes que hayan de resolver sobre la Fusión. La inserción en las páginas web se mantendrá, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 32 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

A su vez, se hace constar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los consejos de administración de Neinor y Quabit elaborarán, con la antelación preceptiva, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto Común de Fusión, conforme a lo indicado en el apartado 3.1 anterior.

Estos informes, así como los demás documentos mencionados en el artículo 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales, serán insertados, con posibilidad de ser descargados e impresos, en las páginas web de Neinor y Quabit antes de la publicación del anuncio de convocatoria de las juntas generales de accionistas de las Sociedades Participantes que hayan de resolver sobre la Fusión.

Finalmente, el Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Neinor y Quabit dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley de Modificaciones Estructurales, estando previsto, en concreto, que las juntas generales de accionistas a las que se someta la Fusión se celebren dentro del primer semestre de 2021.

## **15. OTROS ACUERDOS RELATIVOS A LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN**

### **15.1 ACUERDO CON ACCIONISTAS**

Sin perjuicio de los acuerdos con accionistas a los que se hace referencia en el apartado 1.1.1 anterior y de lo indicado en el apartado 12.1 sobre las consecuencias de la Fusión sobre el empleo, con anterioridad a la firma de este 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 de este Proyecto Común de Fusión— como alto directivo con funciones ejecutivas, conservando sus actuales 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.

## 15.2 ACUERDO DE NEINOR CON AVENUE COMO ACREEDOR DE QUABIT

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. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo con Avenue, y como contraprestación por la adquisición de los distintos instrumentos de capital y deuda de Quabit de los que Avenue es titular a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión (i.e. las Acciones de Quabit Clase B, las Líneas Avenue y los Warrants Avenue) (la “**Adquisición**”), Neinor se ha comprometido de manera irrevocable a, una vez inscrita la Fusión:

- (A) 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 y en los términos allí previstos;
- (B) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 63.050.000 euros; y
- (C) transferir a Avenue determinados suelos situados en Mijas, Andalucía, que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco. Si las partes así lo convienen los referidos suelos podrán ser transmitidos indirectamente mediante la transmisión de la totalidad de las participaciones en las que se divide el capital social de Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U., sociedad íntegramente participada de forma indirecta, a fecha del presente Proyecto Común de Fusión, por Quabit y que es titular de los referidos suelos. De conformidad con el último informe de valoración disponible 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 han comprometido de manera irrevocable a llevar a cabo diversas actuaciones, entre otras, (i) el otorgamiento de la escritura pública de cancelación de los Warrants Avenue indicada en el apartado 8.2.1 anterior; (ii) la suscripción y elevación a público de una carta de pago ante notario para amortizar los importes correspondientes a las Líneas Avenue; y (iii) el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para transmitir a Avenue la participación de la entidad resultante de la Fusión en Las Lomas del Flamenco.

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.

Conforme a lo previsto en el Acuerdo con Avenue, 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.



## 16. CONDICIONES SUSPENSIVAS

La consumación y eficacia de la Fusión está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- (i) la obtención de consentimientos a la Fusión (o, en su caso, de las correspondientes renunciaciones al ejercicio de cualesquiera derechos como consecuencia de la Fusión, en particular, cláusulas de vencimiento anticipado) por parte de los principales financiadores o acreedores de Neinor o Quabit, siempre que los mismos sean relevantes para la Fusión, y, en su caso, la formalización de acuerdos con dichos financiadores o acreedores en términos razonablemente satisfactorios para Neinor atendidas las condiciones acordadas en este 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, a la que se adjuntará (entre otra documentación) este Proyecto de Fusión, 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 Vizcaya es aplicable a la Fusión; y (ii) bajo el referido régimen especial, el tratamiento de cualquier ingreso contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias de Neinor por motivo de una diferencia negativa de fusión no queda sujeto a tributación en el Impuesto sobre Sociedades para Neinor o Quabit.

Los consejos de administración de Neinor y Quabit o, en su caso, las personas en que estos deleguen, podrán 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, incluyendo, en particular y sin carácter limitativo, ofrecer, proponer o aceptar remedios, compromisos, garantías o condiciones de las autoridades competentes (en particular, igualmente sin carácter limitativo, de las autoridades tributarias, de defensa de la competencia o de los organismos reguladores o supervisores del mercado de valores) o abstenerse de hacerlo o rechazarlos cuando lo consideren conveniente para el interés social, 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.

\* \* \*

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales, y con base en las consideraciones precedentes, y asumiendo conjunta y expresamente el compromiso de no realizar cualquier clase de acto ni concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto Común de Fusión o modificar sustancialmente el tipo de canje en él previsto, la totalidad de los administradores de Neinor y de Quabit, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan con su firma este Proyecto Común de Fusión en dos ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que ha sido aprobado por los consejos de administración de Neinor y de Quabit en sus respectivas sesiones celebradas el 11 de enero de 2021.

\* \* \*

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A.

---

D. Ricardo Martí Fluxá  
Presidente

---

D. Borja Garcia-Egotxeaga Vergara  
Consejero delegado

---

D. Aref H. Lahham  
Consejero

---

Dña. Anna M. Birulés Bertran  
Consejera

---

D. Van J. Stults  
Consejero

---

D. Alfonso Rodés Vilà  
Consejero

---

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de  
Sautuola  
Consejero

---

D. Andreas Segal  
Consejero

---

D. Jorge Pepa  
Consejero

Silvia López Jiménez, en su calidad de secretaria del consejo de administración de Neinor, manifiesta que la reunión de 11 de enero de 2021 del consejo de administración de Neinor se ha celebrado con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios telemáticos. Por este motivo, el Proyecto Común de Fusión se firma por el Presidente y el Consejero Delegado, sustituyéndose la firma del resto de miembros del consejo de administración por una diligencia de la secretaria.

\* \* \*

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

---

D. Félix Abánades  
Presidente y consejero delegado

---

D. Jorge Calvet  
Vicepresidente

---

D. Simon Blaxland  
Consejero

---

Dña. Carmen Recio  
Consejera

---

D. Alberto Pérez  
Consejero

---

Dña. Claudia Pickholz  
Consejera

Miguel Ángel Melero, en su calidad de secretario del consejo de administración de Quabit, manifiesta que la reunión de 11 de enero de 2021 del consejo de administración de Quabit se ha celebrado con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios telemáticos. Por este motivo, el Proyecto Común de Fusión se firma por el Presidente y Consejero Delegado y por D. Simon Blaxland, sustituyéndose la firma del resto de miembros del consejo de administración por una diligencia del secretario.

\* \* \*

**ANEXO - ESTATUTOS SOCIALES DE NEINOR HOMES, S.A.**



**ESTATUTOS SOCIALES DE  
NEINOR HOMES, S.A.**

29 de marzo de 2017

## ÍNDICE

|  |          |
|--|----------|
| <b>TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>  | <b>1</b> |
| Artículo 1.- Denominación social .....   | 1        |
| Artículo 2.- Objeto social .....   | 1        |
| Artículo 3.- Domicilio social y página web corporativa .....                                       | 1        |
| Artículo 4.- Duración de la Sociedad, comienzo de las operaciones y ejercicio social .....         | 2        |
| <b>TÍTULO II.- EL CAPITAL SOCIAL, LAS ACCIONES Y DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS ACCIONES .....</b> | <b>2</b> |
| Artículo 5.- Acciones y Capital social .....   | 2        |
| Artículo 6.- Representación de las acciones.....   | 2        |
| Artículo 7.- Condición de accionista. Derechos inherentes a dicha condición .....                  | 3        |
| Artículo 8.- Copropiedad, usufructo y prenda de las acciones.....                                  | 4        |
| Artículo 9.- Régimen de transmisión de las acciones .....  | 4        |
| Artículo 10.- Desembolsos pendientes .....   | 5        |
| <b>TÍTULO III.- DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES .....</b>                            | <b>5</b> |
| Artículo 11.- Emisión de obligaciones .....  | 5        |
| Artículo 12.- Obligaciones convertibles y/o canjeables.....  | 6        |
| Artículo 13.- Otros Valores .....  | 6        |
| <b>TÍTULO IV.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.....</b>   | <b>7</b> |
| Artículo 14.- Órganos de la Sociedad .....   | 7        |
| <b>CAPÍTULO I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....</b>   | <b>7</b> |
| Artículo 15.- Junta General de accionistas.....  | 7        |
| Artículo 16.- Clases de Juntas Generales .....   | 8        |
| Artículo 17.- Competencia para la convocatoria de la Junta General .....                           | 8        |

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| Artículo 18.-   | Anuncio de la convocatoria .....   | 9         |
| Artículo 19.-   | Constitución de la Junta General .....                                     | 10        |
| Artículo 20.-   | Igualdad de trato .....  | 11        |
| Artículo 21.-   | Legitimación para asistir .....  | 11        |
| Artículo 22.-   | Representación en la Junta General .....                                   | 11        |
| Artículo 23.-   | Lugar y tiempo de celebración de la Junta. Prórroga de las sesiones.....   | 13        |
| Artículo 24.-   | Derecho de información .....   | 13        |
| Artículo 25.-   | Voto a distancia .....   | 14        |
| Artículo 26.-   | Mesa de la Junta General.....  | 14        |
| Artículo 27.-   | Modo de deliberar la Junta General.....                                    | 15        |
| Artículo 28.-   | Adopción de acuerdos .....   | 16        |
| Artículo 29.-   | Acta de la Junta.....  | 17        |
| <b>CAPÍTULO II.- EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.....</b> |  | <b>17</b> |
| Artículo 30.-   | Consejo de Administración. Competencias.....                               | 17        |
| Artículo 31.-   | Composición del órgano de administración .....                             | 18        |
| Artículo 32.-   | Designación de cargos en el Consejo de Administración.....                 | 19        |
| Artículo 33.-   | Duración del cargo.....  | 20        |
| Artículo 34.-   | Remuneración del cargo .....   | 20        |
| Artículo 35.-   | Acción social de responsabilidad. Legitimación de la minoría .....         | 22        |
| Artículo 36.-   | Convocatoria del Consejo de Administración .....                           | 23        |
| Artículo 37.-   | Constitución del Consejo de Administración .....                           | 24        |
| Artículo 38.-   | Modo de deliberar y adoptar los acuerdos del Consejo de Administración ... | 24        |
| Artículo 39.-   | Actas del Consejo de Administración .....                                  | 25        |
| Artículo 40.-   | Facultades de representación .....   | 25        |



|   |           |
|---|-----------|
| Artículo 41.- Delegación de facultades .....  | 26        |
| Artículo 42.- Comisión de Auditoría y Control. Composición, competencias y funcionamiento .....           | 27        |
| Artículo 43.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Composición, competencias y funcionamiento ..... | 31        |
| <b>TÍTULO V.- CUENTAS ANUALES.....</b>  | <b>33</b> |
| Artículo 44.- Formulación y verificación de las cuentas anuales .....                                     | 33        |
| Artículo 45.- Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado .....                          | 34        |
| Artículo 46.- Depósito de las cuentas anuales aprobadas .....   | 34        |
| <b>TÍTULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD.....</b>   | <b>34</b> |
| Artículo 47.- Disolución de la sociedad .....   | 34        |
| Artículo 48.- Liquidación .....   | 35        |
| Disposición transitoria.....  | 35        |

**ESTATUTOS SOCIALES DE  
NEINOR HOMES, S.A.**

**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Denominación social**

La sociedad se denomina Neinor Homes, S.A. (en adelante la “**Sociedad**”) y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por los preceptos 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**”), y demás disposiciones que le sean aplicables.

**Artículo 2.- Objeto social**

La Sociedad tiene por objeto la promoción, gestión, comercialización y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, por sí misma o a través terceros.

Estas actividades podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo mediante la tenencia de valores de todo tipo –por ejemplo, pero sin carácter limitativo, acciones, obligaciones convertibles, participaciones sociales, cuotas de cualquier tipo u otros–.

**Artículo 3.- Domicilio social y página web corporativa**

1. La Sociedad tendrá su domicilio en la calle Ercilla, 24, 2ª planta, Bilbao.
2. El órgano de administración será competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional (modificando este artículo para que conste en el mismo el nuevo domicilio social), así como para establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, factorías, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.
3. La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas

internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

4. La modificación, el traslado y/o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración, sin perjuicio de la delegación permanente de facultades que el Consejo de Administración pudiera realizar, en su caso, a favor de uno o varios consejeros delegados.

#### **Artículo 4.- Duración de la Sociedad, comienzo de las operaciones y ejercicio social**

1. La duración de la Sociedad será indefinida.
2. La Sociedad dio comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución, esto es el 4 de diciembre de 2014.
3. El ejercicio social comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

### **TÍTULO II.- EL CAPITAL SOCIAL, LAS ACCIONES Y DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS ACCIONES**

#### **Artículo 5.- Acciones y Capital social**

El capital social es de SETECIENTOS NOVENTA MILLONES CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (790.050.340 €). Está dividido en SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCO MIL TREINTA Y CUATRO (79.005.034) acciones, de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.

#### **Artículo 6.- Representación de las acciones**

1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. El régimen de representación de las acciones por medio de anotaciones en cuenta se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, su normativa de

desarrollo y demás disposiciones que les sean aplicables. La llevanza del registro contable de las acciones corresponderá a un depositario central de valores y a sus entidades participantes.

2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.
3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.
4. La Sociedad tendrá derecho a obtener en cualquier momento de las entidades que lleven los registros de los valores los datos correspondientes de los accionistas, incluidos las direcciones y medios de contacto de que dispongan.
5. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre ellas.

#### **Artículo 7.- Condición de accionista. Derechos inherentes a dicha condición**

1. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista, e implica la aceptación por parte de sus titulares de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.
2. En los términos establecidos en la normativa aplicable, y salvo en los casos en ella previstos, la acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:

- a. Participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- b. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- c. Asistir y votar en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnar los acuerdos sociales.
- d. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

#### **Artículo 8.- Copropiedad, usufructo y prenda de las acciones**

1. La copropiedad, el usufructo y la prenda de las acciones se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento. Los valores en copropiedad se inscribirán en el correspondiente registro contable a nombre de todos los cotitulares.
2. Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas deberán designar una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.
3. La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre valores representados por medio de anotaciones en cuenta deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivale al desplazamiento posesorio del título. La constitución del derecho o gravamen será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la correspondiente inscripción.

#### **Artículo 9.- Régimen de transmisión de las acciones**

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se hayan practicado las correspondientes inscripciones.

#### **Artículo 10.- Desembolsos pendientes**

1. Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en la forma y dentro del plazo que determine el Consejo de Administración.
2. El Consejo de Administración deberá acordar el pago de la parte del capital no desembolsado en el plazo máximo de cinco años a contar de la fecha del acuerdo del correspondiente aumento del capital.
3. El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes tendrá derecho de asistencia a las juntas generales, si bien no podrá ejercitar el derecho de voto y el importe de sus acciones será deducido del capital social para el cómputo del quórum. El referido accionista tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Una vez abonado el importe de los desembolsos pendientes junto con los intereses adeudados, podrá el accionista reclamar el pago de los dividendos no prescritos, pero no la suscripción preferente, si el plazo para su ejercicio ya hubiere transcurrido.

### **TÍTULO III.- DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES**

#### **Artículo 11.- Emisión de obligaciones**

1. La Junta General de accionistas, en los términos legalmente previstos, podrá acordar la emisión y la admisión a negociación de obligaciones simples, convertibles y/o canjeables. Además, podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones convertibles y/o canjeables incluyendo, en su caso, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.
2. El Consejo de Administración será competente para acordar la emisión y la admisión a negociación de obligaciones simples, así como para acordar el otorgamiento de garantías de la emisión de las referidas obligaciones.

## **Artículo 12.- Obligaciones convertibles y/o canjeables**

1. Las obligaciones convertibles y/o canjeables podrán emitirse con relación de cambio fija (determinada o determinable), variable o mixta.
2. El acuerdo de emisión determinará si la facultad de conversión o canje corresponde al obligacionista y/o a la Sociedad o, en su caso, si la conversión se producirá forzosamente en un determinado momento.
3. El derecho de suscripción preferente de las obligaciones convertibles podrá ser suprimido, en cuyo caso serán de aplicación las reglas legales y estatutarias aplicables a la supresión del derecho de suscripción preferente de las acciones.
4. Asimismo, la Junta General podrá autorizar al Consejo de Administración para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, así como para fijar las demás condiciones no previstas en el Acuerdo de la Junta General.

## **Artículo 13.- Otros Valores**

1. La Sociedad podrá acordar la emisión de otro tipo de valores, como pagarés, participaciones preferentes u otros valores negociables.
2. La Sociedad podrá también prestar su garantía a las emisiones de valores que realicen sus filiales.
3. La Junta General de accionistas podrá también delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir dichos valores. El Consejo de Administración podrá hacer uso de dicha delegación en una o varias veces y durante un plazo máximo de cinco años.
4. La Junta General de accionistas podrá asimismo autorizar al Consejo de Administración para determinar el momento en que deba llevarse a efecto la emisión acordada, así como para fijar las demás condiciones no previstas en el acuerdo de la Junta General de accionistas, en los términos previstos en la normativa aplicable.

## **TÍTULO IV.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD.**

### **Artículo 14.- Órganos de la Sociedad**

1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en las Leyes y en los presentes Estatutos y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.
2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General corresponden al Consejo de Administración.
3. La regulación legal y estatutaria de los citados órganos se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General y el Reglamento del Consejo de Administración, que serán aprobados por la mayoría que en cada caso corresponda en una reunión de cada uno de dichos órganos, constituidos de conformidad con lo previsto en la Ley y en los Estatutos, y a los que se dará la publicidad prevista en la legislación aplicable.

## **CAPÍTULO I.- LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

### **Artículo 15.- Junta General de accionistas**

1. La Junta General debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación a los asuntos propios de su competencia, incluso para los disidentes y ausentes de la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la Ley y en los presentes Estatutos.

Sin perjuicio de las previsiones imperativas más favorables contempladas en la Ley, estarán en todo caso legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta General cualquiera de los administradores, los terceros que acrediten un interés legítimo y los accionistas que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el uno por mil del capital social, en los términos que establece la normativa aplicable.



2. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General deberá ser aprobado por esta.
3. La Junta General tendrá en todo caso las competencias exclusivas para deliberar y acordar sobre los asuntos que le atribuyan en los Estatutos, el Reglamento de la Junta General y la Ley.

#### **Artículo 16.- Clases de Juntas Generales**

1. Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.
2. La Junta General ordinaria se reunirá necesariamente dentro del primer semestre de cada ejercicio social, para censurar la gestión social, aprobar las cuentas anuales y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.
3. Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior, tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

#### **Artículo 17.- Competencia para la convocatoria de la Junta General**

1. Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.
2. El Consejo de Administración podrá convocar la Junta General siempre que lo considere oportuno para los intereses sociales y estará obligado a hacerlo en los siguientes casos:
  - (i) Cuando la Junta haya de reunirse con el carácter de Junta General ordinaria.
  - (ii) Cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General.

## **Artículo 18.- Anuncio de la convocatoria**

1. Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previstos por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.
2. Cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales extraordinarias de la Sociedad podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días, previo acuerdo adoptado en Junta General ordinaria en los términos que al efecto resulten aplicables conforme a la normativa aplicable a la Sociedad.
3. El anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que han de tratarse y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en el mismo conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General. Podrá hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procede, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. Desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web toda la información que prevea la normativa aplicable en cada momento.
4. En el caso de la Junta General ordinaria y en los demás casos establecidos por la Ley, el anuncio indicará lo que proceda respecto del derecho a examinar en el domicilio social y a obtener de forma gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma y, en su caso, el informe o los informes legalmente previstos.
5. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

6. Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o de una propuesta de acuerdo justificada, así como presentar propuestas de acuerdo fundamentadas sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de una Junta General de accionistas ya convocada. El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria y las citadas propuestas de acuerdo fundamentadas en los términos previstos por la Ley.

#### **Artículo 19.- Constitución de la Junta General**

1. La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el capital concurrente.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.
3. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una quórum de constitución distinto.

4. Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno, o varios, de los puntos del orden del día de la Junta General fuera necesario, de conformidad con la normativa legal o estatutaria aplicable, la asistencia de un determinado porcentaje de capital social y este porcentaje no se alcanzara en primera convocatoria, la Junta General se celebrará en segunda, y si en esta no se alcanzase el quórum necesario para la adopción de dichos acuerdos, la Junta General se limitará, en esta segunda convocatoria, a deliberar y decidir sobre aquellos puntos del orden del día que no requieren para adoptar válidamente acuerdos de la asistencia de dicho porcentaje del capital o de tales acciones.

#### **Artículo 20.- Igualdad de trato**

La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición en cuanto a la información, participación y ejercicio del derecho de voto en la Junta General.

#### **Artículo 21.- Legitimación para asistir**

1. Los accionistas podrán asistir a la Junta General cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.
2. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días naturales de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

#### **Artículo 22.- Representación en la Junta General**

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de cualquier persona. La representación se conferirá por escrito o por medios electrónicos y con carácter especial para cada Junta.

2. La representación podrá conferirse por medios de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto representado. En el Reglamento de la Junta General se determinarán las condiciones para conferir la representación por tales medios de comunicación.
3. Para su validez, la representación conferida por los medios de comunicación a distancia que, en su caso, hubiera previsto el Consejo de Administración habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá establecer un plazo inferior.
4. Asimismo, los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General de accionistas deberán incluir al menos las siguientes menciones:
  - (i) La fecha de celebración de la Junta General de accionistas y el orden del día.
  - (ii) La identidad del representado y del representante.
  - (iii) El número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación.
  - (iv) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día.
5. El Presidente de la Junta General de accionistas o las personas designadas por él se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General de accionistas.
6. Lo dispuesto en los apartados 3, 4 y 5 de este artículo no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado ni tampoco cuando aquel ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.
7. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado persona física o del representante persona física del accionista persona jurídica a la Junta tendrá el valor de revocación de la representación otorgada.

**Artículo 23.- Lugar y tiempo de celebración de la Junta. Prórroga de las sesiones.**

1. La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del término municipal del domicilio social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de la celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.
2. La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de los administradores o de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrentes a la reunión. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.
3. La Junta General de accionistas podrá, asimismo, suspenderse temporalmente en los casos y forma previstos en su Reglamento.

**Artículo 24.- Derecho de información**

1. Desde la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General y hasta el quinto día natural anterior a su celebración, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito, las preguntas que estimen oportunas con el alcance previsto en la Ley.
2. Además, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito y dentro del mismo plazo o verbalmente durante la celebración de la Junta, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que la Sociedad hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta y acerca del informe del auditor.
3. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada en la forma y los plazos legalmente previstos. Las solicitudes válidas de informaciones, aclaraciones o preguntas realizadas por escrito y las contestaciones facilitadas por escrito por los administradores se incluirán en la página web de la Sociedad.

Cuando, con anterioridad a la formulación de una pregunta concreta, la información solicitada esté disponible de manera clara, expresa y directa para todos los accionistas

en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta, los administradores podrán limitar su contestación a remitirse a la información facilitada en dicho formato.

#### **Artículo 25.- Voto a distancia**

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto a las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General a distancia mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General.
2. El voto emitido por medios de comunicación a distancia solo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido.
3. El Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en el presente apartado se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad.
4. La asistencia personal a la Junta General del accionista persona física o del representante del accionista persona jurídica tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.

#### **Artículo 26.- Mesa de la Junta General**

1. La Junta General estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en caso de que no asista personalmente, por su Vicepresidente. En caso de pluralidad

de Vicepresidentes, la prioridad de número determinará el orden en que los Vicepresidentes sustituirán al Presidente.

2. Si no asistiera personalmente ninguna de las personas indicadas en el apartado anterior, será Presidente de la Junta el consejero de mayor antigüedad en el cargo y, en caso de igual antigüedad, el de más edad. En defecto de todos los anteriores, actuará como presidente de la Junta General de accionistas la persona que designe la Mesa.
3. El Presidente de la Junta estará asistido por el Secretario. Será Secretario de la Junta General el Secretario del Consejo de Administración o, en el caso de que no asista personalmente, el Vicesecretario y, en su defecto, actuará como tal el consejero de menor antigüedad y, en caso de igual antigüedad, el de menor edad. En defecto de todos los anteriores, actuará como secretario de la Junta General de accionistas la persona que designe la Mesa.
4. Junto al Presidente y al Secretario, formarán la Mesa de la Junta General los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma y el Notario, en caso de que se hubiese requerido la asistencia de este último.
5. Si hubiera sido requerido la presencia de Notario, formará parte este de la Mesa de la Junta General.

#### **Artículo 27.- Modo de deliberar la Junta General**

1. Una vez confeccionada la lista de asistentes, el Presidente declarará válidamente constituida la Junta General, si así procede, especificando si puede esta entrar en la consideración de todos los asuntos comprendidos en el orden del día o, en otro caso, sobre cuáles puede la Junta General deliberar y resolver, de conformidad con lo previsto en el artículo 19.4.
2. El Presidente someterá a deliberación los asuntos comprendidos en el orden del día conforme figuren en este.
3. Toda persona con derecho de asistencia podrá intervenir en la deliberación, al menos una vez, en relación con cada uno de los puntos del orden del día, si bien el Presidente



de la Junta General podrá establecer el orden de las intervenciones y limitar en cualquier momento la duración máxima de cada una de ellas.

#### **Artículo 28.- Adopción de acuerdos**

1. Cada uno de los puntos del orden del día se someterá individualmente a votación, que será nominal y pública. Además, los asuntos incluidos en un mismo punto del orden del día que sean sustancialmente independientes también serán sometidos a votación individualizada. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada (i) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador y (ii) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia.
2. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación. Además, le corresponde al presidente de la Junta ordenar el modo de desarrollo de la votación, pudiendo ser auxiliado a tal efecto por dos o más escrutadores libremente designados por él ajustándose, en su caso, a las reglas de desarrollo previstas en el Reglamento de la Junta General.
3. Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.
4. No obstante, para la adopción de los acuerdos a que se refiere el artículo 19.2 anterior, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.  
  
Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría superior.
5. Una vez sometido un asunto a votación, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo.

6. Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones y/o votos en blanco. Los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones se publicarán íntegros en la página web de la Sociedad dentro de los cinco días siguientes a la finalización de la Junta General.

#### **Artículo 29.- Acta de la Junta**

1. El acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta a continuación de haberse celebrado esta, siendo firmada por el Presidente y el Secretario, o en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.
2. Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o por el Vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello, según lo que determinan los presentes Estatutos y el Reglamento del Registro Mercantil.
3. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la Junta, y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días naturales de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos el uno por ciento del capital social. En ambos casos, el acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta.

### **CAPÍTULO II.- EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **Artículo 30.- Consejo de Administración. Competencias**

- 1 La administración de la Sociedad estará confiada a un Consejo de Administración.
- 2 El Consejo de Administración tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por la Ley o por los Estatutos Sociales a la competencia de la Junta General

de accionistas u otro órgano social, y en ningún caso podrá delegar aquellas facultades consideradas como indelegables en la Ley.

- 3 El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, podrá confiar la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración y, en ese caso, concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

### **Artículo 31.- Composición del órgano de administración**

1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de cinco miembros y un máximo de quince miembros.
2. Corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo de Administración, a cuyo efecto podrá proceder a la fijación de dicho número mediante acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o nombramiento de nuevos consejeros, dentro del máximo establecido en el apartado anterior.
3. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los presentes Estatutos. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General, y al que se dará la publicidad prevista en la legislación aplicable.
4. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, deberá procurar que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros dominicales e independientes representen una mayoría del Consejo de Administración, procurando que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración. Asimismo, se procurará que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y la participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

5. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente. El Reglamento del Consejo de Administración podrá establecer supuestos adicionales en los que un consejero no pueda ser considerado como independiente.
6. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento. En caso de que existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la Sociedad explicará tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la Sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

### **Artículo 32.- Designación de cargos en el Consejo de Administración**

1. El Consejo de Administración designará de entre los consejeros, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a su Presidente y, potestativamente, a uno o varios Vicepresidentes. En caso de pluralidad de Vicepresidentes, cada una de las Vicepresidencias irá numerada. La prioridad de número determinará el orden en que los Vicepresidentes sustituirán al Presidente en casos de ausencia, incapacidad o vacante.
2. La designación del Presidente requerirá el voto favorable de dos tercios de los miembros del Consejo de Administración cuando el consejero en quien vaya a recaer el cargo de Presidente sea un consejero ejecutivo.
3. El Consejo de Administración designará, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un Secretario y, potestativamente, un Vicesecretario, pudiendo recaer el nombramiento en quienes no sean administradores, en cuyo caso actuarán con voz pero sin voto. El Vicesecretario sustituirá al Secretario en los casos de ausencia, incapacidad o vacante.
4. En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá designar a un consejero coordinador entre los consejeros independientes para:

- (i) Solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria de este órgano cuando lo estime conveniente.
- (ii) Solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración.
- (iii) Coordinar, reunir y hacerse eco de las opiniones de los consejeros externos.
- (iv) Dirigir la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración y coordinar su plan de sucesión.
- (v) Presidir el Consejo de Administración en ausencia del Presidente y de los Vicepresidentes, en caso de existir.
- (vi) Mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad.

### **Artículo 33.- Duración del cargo**

Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo durante el plazo de tres años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración. Para ser miembro del Consejo de Administración no se requerirá ser accionista.

### **Artículo 34.- Remuneración del cargo**

1. Los consejeros percibirán una retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como a las comisiones de las que formen parte.
2. La retribución de los consejeros por su condición de tal a que se refiere el apartado anterior tendrá tres componentes: (a) una asignación fija anual; (b) dietas de asistencia; y (c) remuneración en acciones o vinculada a su evolución, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración.
3. El importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros por los conceptos previstos en el párrafo precedente no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así

fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

La determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, que se aprobará, al menos cada tres años, por la Junta General. A tal efecto, tendrá en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

4. Los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir, adicionalmente, la retribución que por el desempeño de dichas responsabilidades se prevea en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad.

Dicho contrato se ajustará a la política de remuneraciones de los consejeros a aprobar por la Junta General, y deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual, de la retribución variable anual y cualquier retribución variable plurianual, incluyendo los parámetros para su devengo, así como las eventuales indemnizaciones por extinción del contrato, siempre y cuando el cese no estuviere motivado por el incumplimiento de sus funciones de administrador, así como los eventuales compromisos de la Sociedad de abonar cantidades en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro o de previsión.

5. Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas y aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General.
6. Además del sistema de retribución previsto en los apartados anteriores, los consejeros tendrán derecho a ser retribuidos mediante la entrega de acciones, o mediante la entrega de derechos de opción sobre ellas o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General de accionistas. Dicho

acuerdo determinará, en su caso, el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

7. La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneraciones previsto en los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo de Administración, tendrá el alcance previsto legalmente y se someterá por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General de accionistas con la periodicidad que establezca la Ley. La política de remuneraciones será propuesta al Consejo de Administración por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
8. La Sociedad contratará un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.

#### **Artículo 35.- Acción social de responsabilidad. Legitimación de la minoría**

Los accionistas titulares de acciones que representen, al menos, el tres por ciento del capital social estarán legitimados para:

- (i) solicitar la convocatoria de la Junta General para que esta decida sobre el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los consejeros;
- (ii) entablar la acción social de responsabilidad contra los consejeros en defensa del interés social cuando el Consejo de Administración no convoque la Junta General solicitada a tal fin, cuando la Sociedad no la entablare dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de adopción del correspondiente acuerdo, o bien cuando este hubiere sido contrario a la exigencia de responsabilidad; y
- (iii) oponerse a la adopción por la Junta General de un acuerdo transigiendo o renunciando al ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los administradores.

### **Artículo 36.- Convocatoria del Consejo de Administración**

1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones, tomando en cuenta el interés de la Sociedad y, como mínimo, una vez cada tres meses, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio y en los supuestos que determine el Reglamento del Consejo de Administración. El Consejo de Administración será convocado por el Presidente o, en caso de fallecimiento, ausencia, incapacidad o imposibilidad de este, por el Vicepresidente o por el consejero coordinador si hubiera sido designado, siempre que lo considere necesario o conveniente. Deberá ser convocado necesariamente siempre que lo soliciten, al menos, tres miembros del Consejo de Administración o, caso de ser este número superior a un tercio de los miembros del Consejo de Administración, siempre que lo soliciten, al menos, los consejeros que constituyan un tercio de los miembros del Consejo de Administración. Queda a salvo el derecho de estos consejeros a convocarlo directamente, en los términos legalmente previstos.
2. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y toda la información necesaria para su deliberación, se remitirá por cualquier medio que permita su recepción, a cada uno de los miembros del Consejo de Administración que conste en los archivos de la Sociedad, con una antelación mínima de setenta y dos horas al día señalado para la reunión.

No será necesario remitir convocatoria si todos los miembros del Consejo de Administración hubieran sido convocados en la sesión anterior (y no hubiese habido cambios de consejeros).

3. El Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.



4. El Consejo de Administración celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que en la convocatoria se indique otro lugar de celebración.
5. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.

Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al Consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.

#### **Artículo 37.- Constitución del Consejo de Administración**

1. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido para deliberar y acordar sobre cualquier asunto cuando concurren a la sesión, presentes o representados, la mitad más uno del número de componentes del mismo que hubiere fijado en su día la Junta General, aunque no se hallare cubierto dicho número en su totalidad o aunque con posterioridad se hubieran producido vacantes.
2. Los miembros del Consejo de Administración solo podrán delegar su representación en otro miembro del Consejo de Administración. En caso de consejeros no ejecutivos solo podrán ser representados por otro miembro del Consejo de Administración con la misma condición.
3. La representación habrá de conferirse por cualquier medio escrito y con carácter especial para cada sesión, comunicándolo al Presidente.

#### **Artículo 38.- Modo de deliberar y adoptar los acuerdos del Consejo de Administración**

1. El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, con anterioridad a la sesión o en el

transcurso de ella, tendrá derecho a que se someta a deliberación y a votación cualquier otro asunto, por el orden que, a su prudente arbitrio, determine el Presidente.

2. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo de Administración, presente o representado, un voto.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración que hubieran concurrido personalmente o por representación, salvo que la legal o estatutariamente se prevea otra mayoría. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente.
4. Los acuerdos del Consejo de Administración podrán ser impugnados por los administradores o los accionistas que representen, individual o conjuntamente, al menos el uno por mil del capital social, en los términos que establece la normativa aplicable.

#### **Artículo 39.- Actas del Consejo de Administración**

1. El acta de la sesión del Consejo de Administración se confeccionará por el Secretario del Consejo de Administración o, en su ausencia, por el Vicesecretario. A falta de estos, confeccionará el acta la persona que hubiera sido designada por los concurrentes como Secretario de la sesión.
2. El acta se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la sesión o en la inmediata siguiente.

#### **Artículo 40.- Facultades de representación**

1. El poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Consejo de Administración, que actuará colegiadamente.
2. El poder de representación de los órganos delegados se regirá por lo dispuesto en el acuerdo de delegación. A falta de indicación en contrario, se entenderá que el poder de representación se confiere a título individual al consejero delegado, en caso de existir, y en el supuesto de que se constituya una comisión ejecutiva, a su Presidente. Cuando

el Consejo de Administración, mediante acuerdo de delegación, nombre una comisión ejecutiva o uno o varios consejeros delegados, se indicará el régimen de su actuación.

3. Corresponde al Secretario del Consejo de Administración y, en su caso, al Vicesecretario del mismo, la elevación a instrumento público de los acuerdos adoptados por los órganos de la Sociedad.
4. La elevación a instrumento público de los acuerdos sociales podrá realizarse también por el miembro o miembros del Consejo de Administración expresamente facultados para ello por el órgano correspondiente en la reunión en que se hayan adoptado los acuerdos y, en su defecto, por el Presidente, el Vicepresidente y Consejero o consejeros delegados. La elevación a instrumento público por cualquier otra persona requerirá el otorgamiento de la oportuna escritura de poder, que podrá ser general para todo tipo de acuerdos en cuyo caso deberá estar inscrita en el Registro Mercantil. Este procedimiento no será aplicable para elevar a públicos los acuerdos sociales cuando se tome como base para ello el acta o testimonio notarial de la misma.

#### **Artículo 41.- Delegación de facultades**

1. El Consejo de Administración podrá delegar, con carácter permanente, la totalidad o parte de sus facultades —salvo las facultades indelegables de acuerdo con la ley, los Estatutos de la Sociedad o el Reglamento del Consejo de Administración— en una comisión ejecutiva y/o en uno o varios consejeros-delegados, y determinar los miembros del propio Consejo de Administración que vayan a ser titulares del órgano delegado, así como, en su caso, la forma de ejercicio de las facultades concedidas a los consejeros-delegados.
2. La delegación de facultades con carácter permanente y la determinación de los miembros del propio Consejo de Administración que hayan de ocupar tales cargos, requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes del número de miembros del Consejo de Administración que en su día hubiera fijado la Junta General para la composición de este órgano, aunque no se hallare cubierto dicho número en su totalidad o aunque con posterioridad se hubieran producido vacantes.

3. En ningún caso podrán ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades de organización del propio Consejo de Administración, así como las demás materias que tengan la consideración de indelegables en la normativa vigente, ni aquellas que la Junta General hubiera delegado en este, salvo en este último caso autorización expresa de la Junta General.
4. No obstante la delegación, el Consejo de Administración conservará las facultades delegadas.
5. El Consejo de Administración deberá constituir una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifican en estos Estatutos Sociales y que se desarrollan en el Reglamento del Consejo de Administración.
6. Asimismo, el Consejo de Administración podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión, incluyendo, entre otras, un Comisión Ejecutiva, una Comisión de Operaciones, una Comisión de Inversiones Inmobiliarias y una Comisión de Servicing.

**Artículo 42.- Comisión de Auditoría y Control. Composición, competencias y funcionamiento**

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán independientes y al menos uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas.

2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Auditoría y Control podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:
  - (i) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
  - (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de

control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.

- (iii) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- (iv) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, del proceso de selección de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- (v) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- (vi) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a esta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

- (vii) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
  - (viii) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (i) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas.
  - (ix) En relación con el auditor externo: (i) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia, (ii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido, (iii) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.
  - (x) Convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.
  - (xi) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.
6. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e

incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de los consejeros que formen parte de la Comisión, adoptándose sus acuerdos por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto de calidad.

7. El Consejo de Administración podrá desarrollar el conjunto de las anteriores normas en su correspondiente Reglamento.

**Artículo 43.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Composición, competencias y funcionamiento**

1. El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán consejeros independientes.
2. El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
3. El cargo de Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuyo



caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.

4. Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.
5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:
  - (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
  - (ii) Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
  - (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
  - (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.

- (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
  - (vi) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
  - (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
6. El funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se regirá conforme a las normas que determine el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

## **TÍTULO V.- CUENTAS ANUALES**

### **Artículo 44.- Formulación y verificación de las cuentas anuales**

1. En el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, el Consejo de Administración formulará y firmará, de acuerdo con la estructura, principios e indicaciones contenidos en la normativa vigente, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado y, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán firmarse por todos los consejeros. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falta, con expresa indicación de la causa.
2. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser revisados por auditores de cuentas en los términos previstos por la Ley.

#### **Artículo 45.- Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado**

1. Las cuentas anuales de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas.
2. Una vez aprobadas las cuentas anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio.
3. La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad. Lo anterior será igualmente aplicable a la distribución de la prima de emisión y a la reducción del capital social mediante devolución de aportaciones.

#### **Artículo 46.- Depósito de las cuentas anuales aprobadas**

Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, los administradores presentarán, para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, certificación de los acuerdos de la Junta General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado, a la que se adjuntará un ejemplar de cada uno de dichas cuentas, así como, en su caso, del informe de gestión y del informe de los auditores. La certificación deberá presentarse con las firmas legitimadas notarialmente.

### **TÍTULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD**

#### **Artículo 47.- Disolución de la sociedad**

La Sociedad se disolverá:

- (i) Por acuerdo de la Junta General de accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos Sociales; y
- (ii) En cualquiera de los demás casos previstos en la normativa aplicable.

#### **Artículo 48.- Liquidación**

1. Una vez disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y el pasivo.
2. La misma Junta General de accionistas que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por un número impar de liquidadores, designados al efecto por la Junta General de accionistas.
3. Desde el momento en que la Sociedad se declare en liquidación, cesará la representación del órgano de administración para celebrar nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones que les atribuye la normativa aplicable.
4. Para el desarrollo de la liquidación, división del haber social y cancelación registral, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.
5. La Junta General de accionistas conservará durante el periodo de liquidación, las mismas facultades que durante la vida normal de la Sociedad y tendrá especialmente la facultad de aprobar las cuentas de liquidación y el balance final de liquidación.
6. En relación con los activos y pasivos sobrevenidos tras la liquidación de la Sociedad, así como con la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la Sociedad, será de aplicación lo previsto en la Ley.

#### **Disposición transitoria**

Las siguientes normas y previsiones no serán de aplicación mientras no queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores las acciones de la Sociedad:

1. La posibilidad de delegar en el Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, prevista en el artículo 11.1 de los Estatutos;
2. El artículo 18.2 de los presentes Estatutos; y
3. Las referencias a la composición cualitativa del Consejo y de las Comisiones del Consejo de Administración previstas en los artículos 31.4, 42.1, 42.2, 43.1 y 43.2 de los Estatutos.