

**INFORME CONJUNTO DE LOS ADMINISTRADORES SOBRE EL PROYECTO  
COMÚN DE FUSIÓN DE HAYA REAL ESTATE, S.A.U., COMO SOCIEDAD  
ABSORBENTE, Y SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U., AKTUA  
SOLUCIONES FINANCIERAS HOLDINGS, S.L.U., AKTUA SOLUCIONES  
FINANCIERAS, S.L.U. Y HRE NB 2022, S.L.U., COMO SOCIEDADES  
ABSORBIDAS**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio de transposición, entre otras, de la Directiva de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (la “LME”), los administradores de HAYA REAL ESTATE, S.A.U. (la “Sociedad Absorbente”) y de SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U., AKTUA SOLUCIONES FINANCIERAS HOLDINGS, S.L.U., AKTUA SOLUCIONES FINANCIERAS, S.L.U. y HRE NB 2022, S.L.U. (las “Sociedades Absorbidas”) emiten el presente informe (el “Informe”) sobre el proyecto común de fusión (el “Proyecto Común de Fusión”) en virtud del cual la Sociedad Absorbente absorberá a las Sociedades Absorbidas, aquí identificadas, que ha sido suscrito por todos los administradores de las sociedades participantes en dicha fusión con fecha 24 de junio de 2024.

El presente Informe tiene por objeto describir en detalle (i) las razones que justifican la fusión; (ii) los aspectos jurídicos y económicos de la fusión; y (iii) las implicaciones de la fusión para los socios, los acreedores y los trabajadores y, en particular, para la actividad empresarial futura de la Sociedad Absorbente y sus acreedores.

## **I. DISPOSICIONES COMUNES**

### **1. Justificación de la fusión:**

Las actividades que desarrollan, hasta ahora, la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas resultan, de acuerdo con su naturaleza y en cumplimiento de sus respectivos objetos sociales, similares y complementarias, de manera que su desarrollo conjunto redundará en una mayor eficiencia en el mercado.

En concreto, las sociedades Haya Real Estate, S.A.U., Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.U., Aktua Soluciones Financieras Holdings, S.L.U. y Aktua Soluciones Financieras, S.L.U. se dedican, entre otras, a la gestión de REOS y NPLs *secured*, estando todas las sociedades participadas, directa o indirectamente, por el mismo socio, por lo que es conveniente que se integren en una única sociedad. Por otra parte, la sociedad HRE NB 2022, S.L.U. es una sociedad íntegramente participada por Haya Real Estate, S.A.U. creada para desarrollar la misma actividad.

Además, conviene tener en cuenta que todas las sociedades participan de una similar cultura empresarial, circunstancia que propicia el empleo de fórmulas que, presididas por la igualdad entre las partes, desemboquen en la integración de dichas estructuras en un proyecto empresarial conjunto y capaz de operar bajo una misma dirección.

En base a lo anterior, y ante la previsible evolución del sector, parece aconsejable la adopción de medidas tendentes a fortalecer la posición en el mismo, mediante el aprovechamiento de sinergias, la reducción de costes de producción, el ahorro de costes de administración y, en definitiva, el desarrollo conjunto de actividades en sí mismas complementarias, con la finalidad de atender más eficazmente las demandas de un mercado cada vez más competitivo.

Por todo ello, los administradores de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas han acordado iniciar un proceso de fusión por absorción, al objeto de fortalecer su posicionamiento en el sector económico en el que actúan y alcanzar los objetivos mencionados en el Proyecto Común de Fusión, que son los siguientes:

- Reestructurar el grupo de sociedades al que pertenecen las sociedades participantes en la fusión a fin de simplificar su gestión disminuyendo costes de gestión innecesarios, sobre todo de tipo administrativo, asociados a auditorías, formulación de cuentas, profesionales externos, etc. con la finalidad de poder concentrar la actividad y los recursos en el desarrollo de los objetivos estratégicos de las sociedades en el mercado;
- Profundizar en las sinergias de las sociedades participantes en la fusión mediante la integración de la gestión, administración y operación de las sociedades desarrollando una gestión más coordinada y profesionalizada de la actividad; y
- Mejorar la capacidad comercial y de negocios con terceros, ya que con la integración de las entidades bajo una única marca se espera ganar competitividad y liderazgo en el mercado, así como mejorar la capacidad de negociación con terceros.

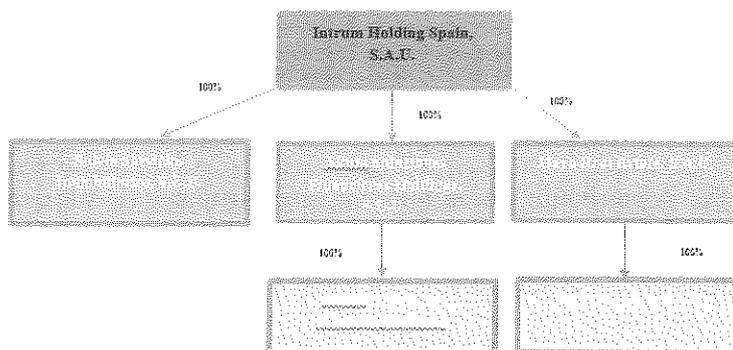
## **2. Aspectos jurídicos y económicos de la fusión. Implicaciones de la fusión para los socios, los acreedores y los trabajadores y, en particular, para la actividad empresarial futura de la Sociedad Absorbente:**

### **2.1 Aspectos jurídicos y económicos:**

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción, por parte de la Sociedad Absorbente, de las Sociedades Absorbidas, con la disolución sin liquidación de éstas últimas y el traspaso en bloque de su patrimonio social a favor de la Sociedad Absorbente, quien

adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas.

La estructura accionarial de las sociedades incluidas en el presente proceso de fusión es la siguiente:



Como se ha puesto anteriormente de manifiesto, Haya Real Estate, S.A.U., Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Aktua Soluciones Financieras Holding, S.L.U. están íntegramente participadas de forma directa por la sociedad Intrum Holding Spain, S.A.U., la sociedad Aktua Soluciones Financieras, S.L.U. está íntegramente participada de forma directa por Aktua Soluciones Financieras Holdings, S.L.U. y a su vez indirectamente por Intrum Holding Spain, S.A.U. y la sociedad HRE NB 2022, S.L.U. está íntegramente participada de forma directa por Haya Real Estate, S.A.U. y a su vez indirectamente por Intrum Holding Spain, S.A.U.

En consecuencia, dado que las sociedades que participan en la fusión se hallan íntegramente participadas de forma directa o indirecta por el mismo socio, es de aplicación lo establecido en el artículo 56.1 de la LME y, asimismo, el artículo 53.1 del citado texto legal, por lo que no resulta necesario:

- La inclusión en el Proyecto Común de Fusión de las menciones relativas al tipo de canje de las acciones o participaciones, a las modalidades de entrega de las acciones o participaciones de la sociedad resultante a los socios de la sociedad o sociedades absorbidas, a la fecha de participación en las ganancias sociales de la sociedad resultante o a cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho o a la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmite a la sociedad resultante o a las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan.
- Los informes de administradores y expertos sobre el Proyecto Común de Fusión. Sin perjuicio de esto, los administradores de las sociedades participantes en la fusión han decidido preparar y aprobar el informe de administradores sobre la fusión.

- El aumento de capital de la Sociedad Absorbente.
- La aprobación de la fusión por parte del socio único de las Sociedades Absorbidas.

2.2 Implicaciones de la fusión para los socios, los acreedores y los trabajadores y, en particular, para la actividad empresarial futura de la Sociedad Absorbente:

Como consecuencia de la fusión, las Sociedades Absorbidas transmitirán en bloque todos sus derechos y obligaciones por sucesión universal a la Sociedad Absorbente y, por tanto, los acreedores de las Sociedades Absorbidas pasarán a ser acreedores de la Sociedad Absorbente y continuarán siendo titulares de sus derechos tras la fusión. Todo ello sin perjuicio de los derechos de los acreedores de las Sociedades Absorbidas recogidos en los artículos 13 y 14 LME y que se explican a continuación.

Asimismo, se pone de manifiesto que en el presente Proyecto Común de Fusión no se ofrecen garantías personales ni reales a los acreedores de las sociedades participantes en la fusión. A estos efectos, los administradores que suscriben el presente Proyecto Común de Fusión hacen constar que la Sociedad Absorbente tiene solvencia suficiente para otorgar garantías personales o reales en caso de que así lo soliciten los acreedores de cualquiera de las sociedades participantes en la fusión de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 14 LME.

De conformidad con los artículos 13 y 14 LME, los acreedores de las sociedades participantes en la fusión:

- (i) cuyos derechos de crédito hayan nacido y no vencido antes de la fecha de publicación del Proyecto Común de Fusión;
- (ii) no estén de acuerdo con el hecho de que no se ofrezcan garantías en virtud del presente Proyecto Común de Fusión; y
- (iii) hayan notificado a la sociedad correspondiente su disconformidad;

podrán, dentro del plazo de un (1) mes a partir de la fecha de publicación del Proyecto Común de Fusión, solicitar del Registro Mercantil que nombre un experto independiente de conformidad con lo establecido en el artículo 13 LME.

El ejercicio de los derechos previstos en el artículo 13 LME no paralizará la operación de fusión ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

Los acreedores, para que se les concedan o completen las garantías de sus créditos,

deberán demostrar que la satisfacción de sus derechos está en riesgo debido a la presente fusión y que no han obtenido garantías adecuadas de la sociedad correspondiente.

En cuanto a las implicaciones para los trabajadores, nos remitimos al Apartado III del presente Informe.

En cuanto a la actividad empresarial futura de la Sociedad Absorbente, la misma no se verá afectada por la presente fusión y se espera que la sociedad continúe con su actividad habitual, si bien reforzada por la referida fusión.

### 2.3 Información general sobre la fusión:

#### **IDENTIFICACIÓN DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

##### **Sociedad Absorbente**

La Sociedad Absorbente, esto es, **HAYA REAL ESTATE, S.A.U.**, es una sociedad anónima unipersonal con domicilio en calle Vía De Los Poblados 3, Edificio 1 – Parque Empresarial Cristalía, 28033 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.681, Folio 139, Página M-560.663 y con NIF número A-86.744.349

##### **Sociedades Absorbidas**

Las Sociedades Absorbidas son:

- **SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.**, es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, constituida con arreglo a la legislación española, domiciliada en calle Vía de los Poblados 3, Edificio 1 – Parque Empresarial Cristalía, 28033 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 40.307, Folio 186, Hoja M-716.060 y titular de NIF número B-62.718.549.
- **AKTUA SOLUCIONES FINANCIERAS HOLDINGS, S.L.U.**, es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, constituida con arreglo a la legislación española, domiciliada en calle Vía de los Poblados 3, Edificio 1 – Parque Empresarial Cristalía, 28033 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30235, Folio 166, Hoja M-544.202 y titular de NIF número B-86.538.279.
- **AKTUA SOLUCIONES FINANCIERAS, S.L.U.**, es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, constituida con arreglo a la legislación

española, domiciliada en calle Vía de los Poblados 3, Edificio 1 – Parque Empresarial Cristalia, 28033 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.329, Folio 74, Hoja M-431.049 y titular de NIF número B-84.983.956.

- **HRE NB 2022, S.L.U.**, es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, constituida con arreglo a la legislación española, domiciliada en calle Vía de los Poblados 3, Edificio 1 – Parque Empresarial Cristalia, 28033 Madrid, España, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 44.161, Folio 10, Hoja M-778.728 y titular de NIF número B-72.561.632.

#### **BALANCES DE FUSIÓN**

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36 de la LME, los balances cerrados a 31 de diciembre de 2023 tanto de la Sociedad Absorbente como de cada una de las Sociedades Absorbidas, que fueron formulados por los miembros de los órganos de administración de Haya Real Estate, S.A.U. el 16 de mayo de 2024, de Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.U. el 26 de abril de 2024, de Aktua Soluciones Financieras Holdings, S.L.U. el 16 de mayo de 2024, de Aktua Soluciones Financieras, S.L.U. el 16 de mayo de 2024 y de HRE NB 2022, S.L.U. el 23 de mayo de 2024.

Se deja constancia de que todas las sociedades participantes en la fusión, salvo la sociedad HRE NB 2022, S.L.U., están obligadas a verificar sus cuentas por un auditor.

#### **DERECHOS A OTORGAR EN LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN (LA SOCIEDAD ABSORBENTE) A LOS TITULARES DE ACCIONES O DERECHOS ESPECIALES**

No existen, ni en la Sociedad Absorbente ni en las Sociedades Absorbidas, ninguna clase de acciones o participaciones especiales o privilegiadas, ni persona que tenga derechos especiales distintos de las acciones o participaciones ni tenedores de valores o títulos que no sean acciones o participaciones, por lo que no es necesario considerar esta cuestión en la fusión.

#### **VENTAJAS CONCRETAS**

Dado que no se nombrarán expertos independientes, no se otorga ventaja ni privilegio alguno a los expertos independientes que nombre el Registro Mercantil.

## FECHA DE EFECTIVIDAD DE LA FUSIÓN A EFECTOS CONTABLES

A efectos contables, se fija como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen han de considerarse realizadas por la Sociedad Absorbente, el 1 de enero de 2024.

## ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN

Como consecuencia de la ausencia de ampliación de capital social en la Sociedad Absorbente, no resulta necesario realizar modificación estatutaria alguna de la cifra del capital social.

Se propone que la Sociedad Absorbente adopte la denominación social de la sociedad absorbida Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y, en consecuencia, se propone modificar el artículo 1 de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente que, tras la fusión, quedará redactado como se indica a continuación:

### ***"Artículo 1.- Denominación***

*La sociedad se denominará "SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A." (la "Sociedad"), y se regirá por los presentes Estatutos por los preceptos del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedad de Capital y demás disposiciones vigentes en la materia."*

Salvo por lo anterior, no se modificará ningún otro artículo de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente y, en consecuencia, los estatutos que regirán el funcionamiento de la sociedad resultante de la fusión son los estatutos en vigor de la Sociedad Absorbente.

## **II. DISPOSICIONES PARA LOS SOCIOS:**

### **1. Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones, participaciones o, en su caso, cuotas:**

Conforme a lo previsto en el artículo 12.1 LME, el accionista y socios de la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas no tienen derecho a enajenar sus acciones o participaciones sociales como consecuencia de la fusión propuesta. Por consiguiente, no es necesario ofrecer ninguna compensación en efectivo.

### **2. Tipo de canje:**

Dado que las sociedades que participan en la fusión se hallan íntegramente participadas

de forma directa o indirecta por el mismo socio, es de aplicación lo establecido en el artículo 56.1 de la LME y, asimismo, el artículo 53.1 del citado texto legal, por lo que no resulta necesaria la inclusión en el Proyecto Común de Fusión de las menciones relativas al tipo de canje de las acciones o participaciones, el importe de las compensaciones y el método empleado para determinar dicho canje ni el procedimiento de canje.

**3. Consecuencias de la fusión para los socios:**

La fusión no tendrá consecuencia alguna para los accionistas o socios de las sociedades participantes en la fusión puesto que la actividad de la Sociedad Absorbente seguirá siendo la misma.

**4. Impacto de género sobre el órgano de administración e incidencia en la responsabilidad social:**

La Sociedad Absorbente mantendrá la misma estructura y composición del órgano de administración, actualmente en vigor, no produciéndose, en consecuencia, ningún impacto de género en el mismo. Tras la inscripción de la fusión, la Sociedad Absorbente asumirá la totalidad de las deudas sociales de las Sociedades Absorbidas, sin más límites ni condiciones que los propios de su tipo social.

**5. Derechos y vías de recurso de los socios:**

Los socios y accionistas podrán ejercitar los derechos concedidos por el artículo 12 LME así como cualesquiera otros derechos concedidos por la LME.

**III. DISPOSICIONES PARA LOS TRABAJADORES:**

**1. Consecuencias de la fusión para las relaciones laborales y medidas destinadas a preservar dichas relaciones:**

Se hace constar que la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.U., Aktua Soluciones Financieras Holdings, S.L.U. y Aktua Soluciones Financieras, S.L.U. tienen empleados en la actualidad mientras que la Sociedad Absorbida HRE NB 2022, S.L.U. no tiene empleados en la actualidad.

En relación con HRE NB 2022, S.L.U., dado que no tiene empleados no será necesario poner la información sobre el objeto y alcance de la fusión, en particular sobre el empleo (y demás información legalmente exigible) a disposición de los trabajadores de dicha sociedad.

Con motivo de la fusión aquí descrita, la Sociedad Absorbente se subrogará en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de las Sociedades Absorbidas, incluyendo los compromisos por pensiones y, en general, las obligaciones adquiridas en materia de protección social complementaria. En consecuencia, la fusión no tendrá impacto en las relaciones laborales ni en el empleo, salvo por el cambio de empleador de los trabajadores de las Sociedades Absorbidas.

**2. Cambios sustanciales en las condiciones de empleo aplicables o en la ubicación de los centros de actividad de las sociedades:**

Conforme a lo indicado en el apartado anterior, dado que la fusión no tendrá impacto alguno en las relaciones laborales y que la Sociedad Absorbente se subrogará en todos los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de la Sociedad Absorbida sin modificación alguna y respetando las actuales condiciones de trabajo, antigüedad, categoría profesional, salario y demás derechos adquiridos, no se aplicará ningún cambio en las condiciones de empleo ni en la ubicación de los centros de actividad de las sociedades participantes en la fusión.

**3. Impacto de los anteriores puntos en las filiales de las sociedades:**

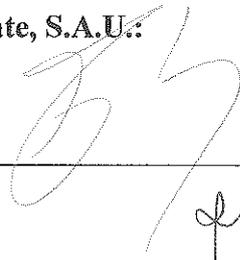
Ni la Sociedad Absorbente ni las Sociedades Absorbidas tienen filiales, por lo que no procede hacer ninguna referencia al respecto.

En Madrid, a 24 de junio de 2024.

**El presente Informe es firmado por los administradores de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas:**

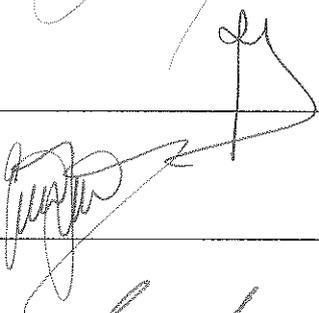
**Los consejeros de la sociedad Haya Real Estate, S.A.U.:**

D. Enrique Tellado Nogueira:  
Presidente y Consejero



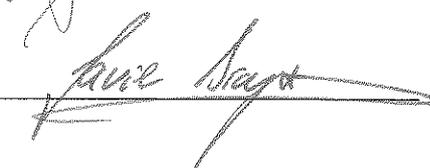
---

D.ª Paulina Rascón San Miguel:  
Consejera



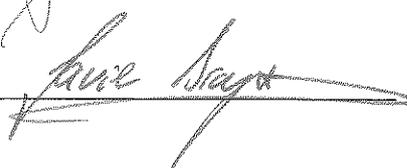
---

D. Ernesto Ferrer-Bonsoms Trigueros:  
Consejero



---

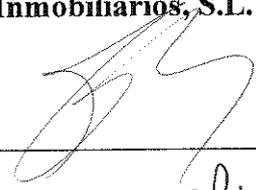
D. Javier Aranguren Delgado:  
Consejero



---

**Los consejeros de la sociedad Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L.U.:**

D. Enrique Tellado Nogueira:  
Presidente y Consejero



---

D.<sup>a</sup> Paulina Rascón San Miguel:  
Consejera



---

D. Ernesto Ferrer-Bonsoms Trigueros:  
Consejero



---

**Los consejeros de la sociedad Aktua Soluciones Financieras Holdings, S.L.U.:**

D. Enrique Tellado Nogueira:  
Presidente y Consejero



---

D.<sup>a</sup> Ana Aranguéz Cortés:  
Consejera



---

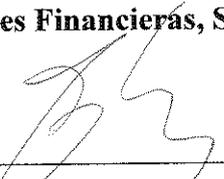
D. Javier Aranguren Delgado:  
Consejero



---

**Los consejeros de la sociedad Aktua Soluciones Financieras, S.L.U.:**

D. Enrique Tellado Nogueira:  
Presidente y Consejero



---

D.<sup>a</sup> Ana Aranguéz Cortés:  
Consejera



---

D. Javier Aranguren Delgado:  
Consejero



---

**El administrador único de HRE NB, S.L.U.:**

\_\_\_\_\_  
Haya Real Estate, S.A.U.  
Pre. Pna. Fca: Enrique Tellado Nogueira

