

**Informe de los miembros del
Consejo de Administración de CULTURAL EL PINAR, S.A.
sobre el Proyecto Común de Fusión**

ENTRE

NOROESTE CULTURAL, S.A.
(Sociedad absorbente)

Y

NEBOA, S.A.
(Sociedad absorbida)

Y

CONSIMSA, S.A.
(Sociedad absorbida)

Y

CULTURAL EL PINAR, S.A.
(Sociedad absorbida)

Madrid, veintiocho de enero de dos mil veintiséis

Los Consejos de Administración de **NOROESTE CULTURAL, S.A, NEBOA, S.A., CONSIMSA, S.A., y CULTURAL EL PINAR, S.A.**, han redactado y suscrito el 28 de enero de 2026 el Proyecto Común de Fusión relativo a la fusión por absorción entre NOROESTE CULTURAL, S.A. (sociedad absorbente), NEBOA, S.A. (sociedad absorbida), CONSIMSA, S.A. (sociedad absorbida) y CULTURAL EL PINAR, S.A. (sociedad absorbida).

Copia del Proyecto Común de Fusión se adjunta al presente informe.

Conforme a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea (en adelante, LME), el Consejo de Administración de **CULTURAL EL PINAR, S.A.** elabora el presente informe sobre el Proyecto Común de Fusión.

El Proyecto Común de Fusión es jurídicamente correcto, se ha formulado conforme a los requisitos previstos en la LME y se someterá a la aprobación de las respectivas juntas generales, según lo establecido en los artículos 8, 47 y concordantes LME.

El presente Informe de los administradores se dirige, según establece el art. 5 LME a los socios y trabajadores de las sociedades participantes en la fusión para explicar y justificar los aspectos jurídicos y económicos de la fusión, con sus consecuencias para los trabajadores y, en particular, para la actividad empresarial futura de la sociedad y para sus acreedores.

El informe, según lo establecido en el art. 5.2 LME, debe incluir una sección destinada a los socios y otra a los trabajadores. Como no hay trabajadores en ninguna de las cuatro sociedades participantes en la fusión, los administradores de todas las sociedades entienden que la sección destinada a los trabajadores se limitará a las consecuencias de esta situación y así se hará constar más adelante.

A) SECCIÓN DESTINADA A LOS SOCIOS

I. Justificación de la fusión

Con carácter previo, las sociedades participantes en la fusión son:

Sociedad absorbente:

NOROESTE CULTURAL, S.A. (en adelante, “**NOCSA**”), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), con NIF A15222938, CNAE 6820, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-678412 Tomo 38122 Folio 47, IRUS: 1000301913854.

Sociedades absorbidas:

NEBOA, S.A. (en adelante, “**NEBOA**”), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), con NIF A15029200, CNAE 6820, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-670474 Tomo 37627 Folio Electrónico 20 IRUS: 1000301913751.

CONSIMSA, S.A. (en adelante, “**CONSIMSA**”), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID) con NIF A47075429, CNAE 6820, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-419947 Tomo 23415 Folio 27, IRUS: 1000278469792.

CULTURAL EL PINAR, S.A. (en adelante, “**CULPISA**”), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID) con NIF A79115770, CNAE 70.20, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-37317 Tomo 2104 Folio 81 IRUS: 1000242058145.

NOCSA es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición y construcción de fincas rústicas y urbanas para su arriendo, dirigido principalmente a quienes fomenten el desarrollo cultural a través de actividades formativas y sociales. Se considera de interés cultural, formativo o social, entre otras actividades, la creación de residencias, escuelas campesinas, escuelas familiares, bibliotecas, talleres, centros culturales y deportivos, campamentos y otras instituciones análogas. Actualmente tiene en arrendamiento dos inmuebles en A Coruña y tres en Vigo.

NEBOA es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, así como el arrendamiento de bienes inmuebles, dirigido todo ello, principalmente, a quienes fomenten el desarrollo de actividades formativas y culturales. Tiene en arrendamiento un inmueble en A Coruña y otro en Santiago de Compostela.

CONSIMSA es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, dirigido principalmente a quienes fomenten el desarrollo de actividades formativas o culturales. La sociedad tiene un inmueble arrendado en Simancas (Valladolid).

CULPISA es una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, dirigido principalmente a quienes fomenten el desarrollo de actividades formativas o culturales. Actualmente tiene arrendado un inmueble en Valladolid y otro inmueble en Santa Cruz de Bezana (Cantabria).

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, los motivos que la justifican, desde un punto de vista económico y organizativo, son los siguientes:

- a) Unificar y centralizar en una sola entidad la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles por cuenta propia, logrando una gestión más eficaz y simplificada, con menores costes de estructura para obtener una mayor eficacia y rentabilidad del negocio.
- b) Simplificación operativa pues únicamente habrá una sociedad cuyo objeto social será entre otros, la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia que ahora son propiedad de NEBOA, CONSIMSA y CULPISA.
- c) Ahorro de costes generales y administrativos ya que, al existir una sola razón social, solo habría una contabilidad, reduciéndose considerablemente las obligaciones tributarias, mercantiles, blanqueo de capitales y de protección de datos.
- d) Reforzamiento del balance patrimonial que supondrá una mayor solvencia y capacidad financiera en la sociedad beneficiaria de la fusión y que permitiría acceso al endeudamiento con entidades de crédito y mayor capacidad para negociar mejores condiciones de financiación.

II. Aspectos jurídicos del Proyecto Común de Fusión.

La operación proyectada consiste en una **fusión por absorción** en la que la sociedad absorbente es NOCSA y las sociedades absorbidas son NEBOA, CONSIMSA y CULPISA.

Se trata del supuesto de fusión por absorción regulado en el art. 34.2 LME. En consecuencia, NOCSA adquirirá por sucesión universal los patrimonios de NEBOA, CONSIMSA y CULPISA, que se extinguirán sin previa liquidación, aumentando el capital social de NOCSA, en la cuantía que se indica en el Proyecto Común de Fusión.

Los socios de las sociedades absorbidas se integrarán en la sociedad absorbente recibiendo el número de acciones proporcional a su respectiva participación en las sociedades absorbidas, según el tipo de canje establecido en el Proyecto Común de Fusión.

La sociedad absorbente (NOCSA) no modificará sus Estatutos Sociales excepto el artículo sobre el capital social.

Las menciones exigidas por los arts. 4, 39, 40 y concordantes LME para el contenido mínimo del Proyecto Común de Fusión se encuentran recogidas adecuadamente a lo largo de todos los apartados del Proyecto Común de Fusión.

Conforme se indica en el Proyecto Común de Fusión, la fusión proyectada se acoge al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o de una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La sociedad absorbente, NOCSA, comunicará la operación de fusión a los órganos competentes de la Administración Tributaria dentro del plazo de tres meses siguientes a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública en que se documente la operación, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 89.1 de la citada Ley 27/2014 y los artículos 48 y siguientes de su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 41 LME se solicitará al Registrador mercantil de Madrid la designación de un único experto independiente para que examine el Proyecto Común de Fusión y elabore un único informe destinado a los socios de todas las sociedades.

III. Compensación en efectivo en caso de ejercicio por los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones y método empleados para determinar dicha compensación.

En la presente fusión no hay socios que tengan derecho a enajenar sus acciones y, por tanto, no se ha propuesto nada al respecto.

IV. Aspectos económicos del Proyecto Común de Fusión.

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, a los efectos del artículo 43 LME, el balance de fusión de cada una de las sociedades que se fusionan corresponde al cerrado a fecha de 31 de octubre de 2025, cuya elaboración ha seguido los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual. Dichos balances serán sometidos a la aprobación de las respectivas juntas generales con carácter previo al acuerdo de fusión.

Según el Proyecto Común de Fusión la fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables, de acuerdo con la norma de registro y valoración número 19ª de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, será la de celebración de la junta de accionistas de las sociedades NEBOA, CONSIMSA y CULPISA (absorbidas).

V. Tipo de canje y método empleado para determinar dicho tipo de canje

El Proyecto Común de Fusión establece los tipos o ecuaciones de canje que se exponen a continuación. Se ha tomado como base el informe técnico encargado a COLMART AUDITORES Y ASESORES, S.L.P., para el cálculo de la ecuación de canje

y compensación complementaria en dinero, si bien los resultados en el citado proyecto se han expresado con 10 decimales:

- Por cada acción de CONSIMSA, NOCSA emitirá 0,3090655394 acciones.
- Por cada acción de CULPISA, NOCSA emitirá 4,8163768602 acciones.
- Por cada acción de NEBOA, NOCSA emitirá 1,8156689447 acciones.

Respecto a los “picos” o sobrantes que resultan de las operaciones aritméticas, se ha decidido redondear el número de acciones nuevas a emitir (331.037). La adjudicación de nuevas acciones a los socios, en caso de que la cifra individual no sea un número entero, se realizará conforme a los siguientes criterios: (i) se redondeará al alza cuando el exceso sea superior a 41 centésimas y se redondeará a la baja cuando el resultado sea igual o inferior a 41 centésimas en el caso de los socios de NEBOA; (ii) se redondeará al alza cuando el exceso sea superior a 45 centésimas y se redondeará a la baja cuando el resultado sea igual o inferior a 45 centésimas en el caso de los socios de CULPISA; y, (iii) se redondeará al alza cuando el exceso sea superior a 30 centésimas y se redondeará a la baja cuando el resultado sea igual o inferior a 30 centésimas en el caso de los socios de CONSIMSA.

Además, se prevé una compensación total en dinero para:

- Los accionistas de CONSIMSA, de OCHO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (8,91€).
- Los accionistas de CULPISA, de TRES EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (3,50€).
- Los accionistas de NEBOA, de NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (9,46€).

Esta compensación en dinero se abonará a los accionistas en función de su porcentaje de participación en la respectiva Sociedad. La compensación en dinero no excede del diez por ciento del valor nominal de las acciones atribuidas, cumpliéndose lo establecido en el art. 36.2 LME.

El tipo de canje de la fusión recoge el acuerdo entre los Consejos de Administración de las cuatro sociedades intervinientes, en el momento de la firma del Proyecto Común de Fusión, sobre el valor real del patrimonio de cada una de ellas.

El tipo de canje ha sido establecido sobre la base de los valores razonables de los patrimonios de las respectivas sociedades con relación al capital social. En este sentido, dada la evolución de los resultados de las sociedades intervinientes en la

fusión durante los últimos ejercicios, los órganos de administración han decidido utilizar como criterio de valoración el valor teórico contable de las acciones de las sociedades calculado con los valores recogidos en los balances de fusión de fecha 31 de octubre de 2025, corregidos por las plusvalías latentes existentes en los activos de las sociedades. Estas plusvalías se localizan en los inmuebles de las cuatro sociedades participantes en la fusión y han sido determinados por la sociedad de tasaciones inmobiliarias EUROVALORACIONES, S.A. (EUROVAL) con fecha septiembre de 2025. La valoración del patrimonio de las sociedades es la que figura en el siguiente cuadro, recogido en el Proyecto Común de Fusión:

CONCEPTOS	CONSIMSA, S.A.	CULPISA	NEBOA, S.A.	NOCOSA	TOTAL
VALOR NOMINAL	60,11	6,02	6,02	6,02	
Nº ACCIONES	26.642	604.818	216.540	456.332	
CAPITAL SOCIAL	1.601.451	3.641.004	1.303.571	2.747.119	
Nº DE ACCIONISTAS	106	336	217	281	
VNC INMUEBLE	1.502.459,94	3.494.443,45	1.197.750,00	2.935.276,60	9.129.929,99
TOTAL ACTIVO	1.518.739,60	3.817.276,98	1.380.676,86	2.964.451,36	9.681.144,80
CAPITAL SOCIAL	1.601.450,62	3.641.004,36	1.303.570,80	2.747.118,64	9.293.144,42
PATRIMONIO NETO	1.493.133,56	2.742.690,70	1.158.229,46	2.717.683,93	8.111.737,65
TOTAL PASIVO	25.606,04	1.074.586,28	222.447,40	246.767,43	1.569.407,15
VALOR TASACIÓN INMUEBLES	992.696,43	2.184.286,90	1.400.032,00	5.423.322,94	10.000.338,27
PLUSVALÍAS LATENTES	-509.763,51	-1.310.156,55	202.282,00	2.488.046,34	870.408,28
VALOR SOCIEDAD	983.370,05	1.432.534,15	1.360.511,46	5.205.730,27	8.982.145,93
VALOR REAL POR AC.	36,9105191052	2,3685375601	6,2829567747	11,4077694968	
VALOR REAL POR AC. (redondeo)	36,91	2,37	6,28	11,41	

Los Consejos de Administración de cada sociedad han evaluado satisfactoriamente la razonabilidad del tipo de canje para su sociedad y sus accionistas. El tipo de canje se podía haber calculado según otras metodologías de valoración como la capitalización de beneficios de ejercicios anteriores, el descuento de flujos futuros de caja, la valoración de opciones, etc. Los administradores, debido a la naturaleza inmobiliaria de la mayor parte de los activos de las sociedades participantes en la fusión y a la evolución de los resultados de sus últimos ejercicios, han tomado como criterio de valoración el indicado en los párrafos anteriores (valor teórico contable corregido por las plusvalías latentes), por ser el más adecuado y razonable según los estándares de valoración de empresas.

La aplicación de este criterio de valoración a la fusión proyectada arroja como resultado el tipo de canje expresado al principio del presente apartado. **NOCOSA** tiene un capital social de DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO DIECIOCHO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.747.118,64€), representado por cuatrocientas cincuenta y seis mil trescientas treinta y dos (456.332) acciones al portador, de una sola serie y clase, de SEIS EUROS CON DOS CÉNTIMOS (6,02€), de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número uno al cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos treinta y dos (1 al 456.332), ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. NOCOSA aumentará el capital social en la cantidad de UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.992.842,74€), con una prima de emisión

de UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (1.783.551,05€), mediante la emisión y puesta en circulación de trescientas treinta y una mil treinta y siete (331.037) acciones al portador de valor nominal SEIS EUROS CON DOS CÉNTIMOS (6,02€) cada una, con una prima de emisión de CINCO COMA TRES OCHO SIETE SIETE SEIS NUEVE CUATRO NUEVE SEIS SIETE EUROS (5,3877694967€) cada una, números 456.333 a 787.369, ambos inclusive.

Con motivo de esta ampliación de capital se modificarán los estatutos sociales de NOCSA y el art. 5º quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO QUINTO.- El capital social se fija en la cantidad de CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.739.961,38 €).

Está representado por setecientos ochenta y siete mil trescientas sesenta y nueve **(787.369) acciones al portador**, de una sola serie y clase, de seis euros con dos céntimos **(6,02€)**, de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número uno al setecientos ochenta y siete mil trescientos sesenta y nueve **(1 al 787.369)**, ambos inclusive, que están totalmente suscritas y desembolsadas.”

El resto del contenido de los estatutos sociales de la sociedad absorbente (NOCSA) no se modifica.

Respecto al valor al que se registrarán los activos y pasivos de NEBOA, CONSISMA Y CULPISA en la contabilidad de NOCSA se debe señalar que, al ser de aplicación la norma de registro y valoración número 19ª de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, referente a combinaciones de negocios, todos los activos adquiridos y todos los pasivos asumidos se valorarán por su valores razonables en la fecha de adquisición pues dichos valores se han podido determinar con suficiente fiabilidad.

Respecto al procedimiento de canje de las acciones, según se indica en el Proyecto Común de Fusión, dentro del plazo de tres meses a contar desde la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura notarial de fusión se procederá, en el domicilio social, a canjear a los socios de NEBOA, CONSISMA y CULPISA, los títulos representativos de las antiguas acciones (que se anularán y destruirán) por los nuevos títulos emitidos por NOCSA en la proporción anteriormente indicada y se hará entrega de la compensación dineraria.

VI. Consecuencias de la fusión para los socios.

Los accionistas de las sociedades absorbidas, es decir, NEBOA, CONSISMA y CULPISA, como consecuencia de la fusión, dejarán de serlo, pasando a ser accionistas de la sociedad absorbente, NOCSA, mediante la atribución de acciones de esta última en proporción a su respectiva participación, según el tipo

de canje fijado, siendo titulares de los mismos derechos y obligaciones de los que son titulares los accionistas de NOCSA.

Adicionalmente y a los exclusivos efectos fiscales, las acciones adquiridas de NOCSA conservan en los nuevos socios de NOCSA la misma fecha y valor de adquisición en la que lo fueron de las sociedades absorbidas.

VII. Consecuencias de la fusión para los acreedores.

No serán relevantes las implicaciones de la fusión para los acreedores dado que el patrimonio de las cuatro sociedades participantes en la fusión se estima suficiente para atender en plazo los pagos previstos a los acreedores cuyos créditos hayan nacido con anterioridad a la publicación del presente Proyecto Común de Fusión.

Las relaciones jurídicas de las sociedades absorbidas con sus acreedores se mantendrán vigentes, aunque cambiará su titular, que será NOCSA. Por lo tanto, esta última sociedad se convierte en la parte deudora en las obligaciones que las sociedades absorbidas hubieran contraído con sus acreedores.

No obstante lo anterior, los acreedores cuyos créditos hubieran nacido antes de la fecha de la publicación de Proyecto Común de Fusión, podrán ejercitar los derechos recogidos en los arts. 13 y concordantes LME sobre la protección de acreedores.

VIII. Eventual impacto de género en los órganos de administración y su incidencia en la responsabilidad social de la empresa.

No está prevista una modificación en la estructura del órgano de administración de la sociedad absorbente desde el punto de vista de su distribución por género. En la actualidad, la totalidad de las consejeras de la sociedad absorbente son mujeres y lo serán las consejeras del nuevo consejo de administración de la sociedad absorbente.

Tampoco está prevista una variación en la responsabilidad social de las mercantiles que se fusionan.

IX. Derechos y vías de recursos a disposición de los socios.

Los socios son titulares de un derecho especial de protección en relación a la fijación del tipo de canje, establecido en los arts. 12, 49 y concordantes LME.

Los socios también son titulares de los derechos y vías de recursos que con carácter general establece tanto la LME como el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital en relación a la adopción del acuerdo de fusión, derecho de información de los socios, impugnación de acuerdos sociales, etc.

B) SECCIÓN DESTINADA A LOS TRABAJADORES

Como se ha expuesto al principio del presente Informe, ni la sociedad absorbente ni las sociedades absorbidas han tenido trabajadores ni los tienen actualmente. Las sociedades subcontratan los servicios que necesitan.

En la medida en que no hay ni se ha previsto que a corto plazo existan relaciones laborales en las sociedades, no se pueden recoger aquí indicaciones sobre posibles cambios en las condiciones de empleo o en la ubicación de los centros de actividad.

Dado que ninguna de las sociedades participantes en la fusión tiene filiales, no cabe hacer manifestaciones sobre trabajadores en las filiales.

El presente informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de CULTURAL EL PINAR, S.A.

En Madrid, a 28 de enero de 2026.