INFORME DE LOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS

DIRIGIDO A LOS TRABAJADORES DE

EQUITO APP, S.L.
(Sociedad Escindida)

en favor de la sociedad beneficiaria de nueva creación "EQUITO TECHNOLOGY, S.L."

SOBRE LA ESCISIÓN TOTAL DE LA SOCIEDAD

21 DE SEPTIEMBRE DE 2026

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Introducción

Los abajo firmantes, D. Naji Bizri y D. Robin Etienne Decaux, en su condición de administradores solidarios de la sociedad "EQUITO APP, S.L." (la "**Sociedad Escindida**"), han aprobado y suscrito un proyecto de escisión total (el "**Proyecto de Escisión**") en virtud del cual se proyecta la escisión total de la Sociedad Escindida en favor de cinco sociedades beneficiarias de responsabilidad limitada de nueva creación, esto es:

- "**NARO HABITAT I, S.L.**";
- "**NARO HABITAT II, S.L.**";
- "**NARO HABITAT III, S.L.**";
- "**NARO HABITAT IV, S.L.**"; y
- y "**EQUITO TECHNOLOGY, S.L.**"

(conjuntamente, las "**Sociedades Beneficiarias**"), escisión total que implicará la extinción sin liquidación de la Sociedad Escindida y la transmisión en bloque, por sucesión universal, de la totalidad de su patrimonio social a las Sociedades Beneficiarias (la "**Escisión**"), ello de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que, entre otros, se transpone en el Libro Primero la Directiva (UE) 2019/2121 de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (en lo sucesivo la "**Ley de Modificaciones Estructurales**" o la "**LME**"), y en particular con los artículos 4, 39 y 40 de la LME.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la LME, las personas que suscriben este documento, en su condición de administradores solidarios de EQUITO APP, S.L., han elaborado y firmado el presente informe de administradores dirigido a los trabajadores y empleados de la Sociedad Escindida, explicativo y justificativo de los aspectos jurídicos y económicos de la Escisión y sus consecuencias para los trabajadores y para la actividad futura de las Sociedades Beneficiarias (el "**Informe**").

1.2 Objeto de este informe

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 5 de la LME, en este Informe se explican:

- los aspectos jurídicos y económicos de la Escisión y sus consecuencias para los trabajadores y para la actividad futura de las Sociedades Beneficiarias;
- las consecuencias de la Escisión para las relaciones laborales, así como, en su caso, cualquier medida destinada a preservar dichas relaciones;
- cualquier cambio sustancial en las condiciones de empleo aplicables o en la ubicación de los centros de actividad de la Sociedad Escindida; y
- el modo en que los factores contemplados en los apartados anteriores afectan a las filiales de la Sociedad Escindida.

De conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 5 de la LME, no resulta exigible una sección del Informe dirigida a los socios de la Sociedad Escindida habida cuenta de que las participaciones sociales de cada una de las Sociedades Beneficiarias se atribuirán a los socios de la Sociedad Escindida en proporción exacta a su participación en el capital social de esta última, por lo que la Escisión se acoge al régimen especial y simplificado previsto en el artículo 71.1 de la LME, y en consecuencia no resulta necesario elaborar el informe de los administradores sobre el Proyecto de Escisión dirigido a los socios, ni el informe de experto independiente, ni el balance de escisión.

2. PUESTA A DISPOSICIÓN DEL INFORME

Habida cuenta de que la Sociedad Escindida tiene trabajadores, dispone de página web corporativa y no cuenta con representantes de trabajadores, se procederá conforme a lo siguiente para facilitar el Proyecto de Escisión y el Informe a los trabajadores de la Sociedad Escindida:

- De conformidad con la LME, el Proyecto de Escisión y el Informe (i) se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad Escindida https://www.corporate.equito.app./ y adicionalmente, (ii) se enviarán por correo electrónico a cada trabajador de la Sociedad Escindida con al menos 1 mes de antelación a la fecha en que la Junta General de Socios de la Sociedad Escindida apruebe la Escisión.

- Sin perjuicio de lo anterior, una copia del Proyecto de Escisión y del Informe se encuentran disponibles a partir de la fecha de hoy para los trabajadores en el domicilio social de la Sociedad Escindida.

- Adicionalmente, se les informará de su derecho a realizar observaciones al Informe y al Proyecto de Escisión y de que, de tener lugar tales observaciones, se dará cuenta de ello en los acuerdos de aprobación de la Escisión por la Junta General de Socios de la Sociedad Escindida y en la escritura de elevación a público de dichos acuerdos.

- Ambos documentos se ponen a disposición de los trabajadores de la Sociedad Escindida a los efectos de, entre otros:

  (a) cumplir con los términos previstos en el artículo 9 de la LME, de forma que los derechos de información de los trabajadores no queden restringidos por el hecho de que la Escisión sea aprobada por unanimidad; e

  (b) informar a los trabajadores (habida cuenta de que la Sociedad Escindida no tiene obligacionistas ni titulares de derechos especiales) de que los documentos exigidos en la LME quedan a su disposición en el domicilio social y de su derecho a la entrega gratuita de dichos documentos.

Si los administradores solidarios recibieran alguna información u observación de los trabajadores en cuanto a este Informe o el Proyecto de Escisión, se informará de ello a los socios de la Sociedad Escindida, y dichas informaciones u observaciones se adjuntarán al presente Informe y se dará cuenta de ellas en los acuerdos de aprobación de la Escisión y en la escritura de elevación a público de dichos acuerdos.

3. ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE LA ESCISIÓN

3.1 Estructura de la Escisión

La Escisión proyectada se instrumentará jurídicamente mediante una escisión total e implicará la extinción sin liquidación de **EQUITO APP, S.L.** y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social (esto es, activos y pasivos) a favor de las cinco **Sociedades Beneficiarias** de nueva creación, que adquirirán dicho patrimonio por sucesión universal y se subrogarán en los derechos y obligaciones inherentes a los bloques patrimoniales que les sean respectivamente atribuidos, ello a través de la forma especificada más adelante en este Informe.

3.2 Régimen legal de la Escisión

El régimen jurídico de la Escisión viene determinado por tres características básicas: (i) se trata de una escisión total de la Sociedad Escindida; (ii) las Sociedades Beneficiarias serán cinco sociedades de nueva creación; y (iii) la Escisión se acogerá al régimen especial previsto en el artículo 71.1 de la LME, al atribuirse las participaciones sociales de cada Sociedad Beneficiaria a los socios de la Sociedad Escindida en proporción exacta a la participación que ostenten en el capital social de esta última.

Escisión total con sociedades beneficiarias de nueva creación

La Escisión supondrá la extinción sin liquidación de la Sociedad Escindida y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a las Sociedades Beneficiarias, por sucesión universal, de modo que cada una de ellas adquirirá el conjunto de activos, pasivos, derechos y obligaciones que le correspondan conforme al reparto patrimonial previsto en el Proyecto de Escisión. Las Sociedades Beneficiarias serán todas ellas sociedades de responsabilidad limitada de nueva creación y se denominarán "NARO HABITAT I, S.L.", "NARO HABITAT II, S.L.", "NARO HABITAT III, S.L.", "NARO HABITAT IV, S.L." y "EQUITO TECHNOLOGY, S.L.". Dichas sociedades se constituirán con ocasión de la Escisión y asumirán, desde la eficacia de esta, los elementos patrimoniales que se les atribuyan en los términos previstos en el Proyecto de Escisión.

Asimismo, en la medida en que las participaciones sociales de cada una de las Sociedades Beneficiarias se atribuirán a los socios de la Sociedad Escindida en proporción exacta a su participación en esta última, la Escisión seguirá el régimen especial y simplificado previsto en el artículo 71.1 de la LME y, por ello:

a) no será necesario elaborar el informe de los administradores sobre el Proyecto de Escisión dirigido a los socios;

b) no será necesario elaborar el informe de experto independiente sobre el Proyecto de Escisión; y

c) no será necesario formular balance de escisión, si bien se incorpora a efectos informativos el balance de la Sociedad Escindida como anexo al Proyecto de Escisión.

Aprobación de la Escisión y derechos de información

La Escisión será sometida a la aprobación de la Junta General de Socios de la Sociedad Escindida, que se celebrará previsiblemente con carácter universal, en los términos previstos en la LME. Respecto a las Sociedades Beneficiarias, al tratarse de sociedades de nueva creación, su constitución se producirá con la propia ejecución de la Escisión. Sin perjuicio de la aplicación del régimen simplificado del artículo 71.1 de la LME, se cumplirán los derechos de información que correspondan a los socios, acreedores y trabajadores de la Sociedad Escindida conforme a la normativa aplicable.

3.3 Aspectos económicos y justificación de la Escisión

La operación de escisión total tiene como finalidad principal ordenar y agrupar los activos actualmente integrados en la Sociedad Escindida en cinco sociedades beneficiarias de nueva creación, de forma que cada una de ellas reciba un conjunto patrimonial diferenciado, coherente y susceptible de gestión autónoma conforme a criterios de eficiencia, especialización y racionalidad empresarial. Entre otros aspectos, como resultado de la Escisión se pretende:

a) agrupar los activos de la Sociedad Escindida en sociedades beneficiarias diferenciadas, de forma que cada conjunto patrimonial constituya una unidad de gestión y financiación autónoma, y pueda gestionarse con mayor eficiencia, claridad y especialización;

b) racionalizar la estructura societaria mediante la separación de activos y pasivos que, por estar los inmuebles financiados con deuda específicamente afecta a cada uno de ellos, aconsejan su agrupación en carteras alojadas en vehículos independientes, reduciendo ineficiencias derivadas de su gestión conjunta en una única sociedad;

c) facilitar el seguimiento económico, contable y financiero de cada sociedad resultante, permitiendo identificar con mayor precisión la rentabilidad, las necesidades de tesorería y las obligaciones asociadas a cada bloque patrimonial;

d) permitir una asignación más eficiente de recursos, financiación y responsabilidades, de modo que las decisiones de gestión puedan adoptarse atendiendo a las características concretas de cada sociedad beneficiaria y de los activos que le sean atribuidos;

e) mejorar la delimitación de riesgos, evitando que eventuales contingencias vinculadas a un determinado conjunto patrimonial afecten de manera indiscriminada al resto de activos actualmente integrados en la Sociedad Escindida; y

f) preservar la continuidad económica de los socios de la Sociedad Escindida, quienes recibirán participaciones sociales de las cinco Sociedades Beneficiarias en proporción exacta a su participación actual en el capital social de la Sociedad Escindida.

La distribución de los Activos Inmobiliarios entre las cinco sociedades beneficiarias de carácter inmobiliario se ha efectuado atendiendo a un criterio de equilibrio en la

dimensión de las carteras resultantes, de modo que cada una de ellas presente un volumen de activos y un nivel de endeudamiento comparables, sin que existan diferencias sustanciales de naturaleza, uso o localización entre los inmuebles asignados a una u otra

4. Las consecuencias de la Escisión para las relaciones laborales, así como, en su caso, cualquier medida destinada a preservar dichas relaciones

No se espera que la Escisión produzca efecto alguno relevante sobre el empleo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.7º de la LME, se hace constar expresamente que existen trabajadores en la Sociedad Escindida, que serán transferidos a "EQUITO TECHNOLOGY, S.L.", con mantenimiento de los mismos derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social que les correspondan, en su caso, conforme al régimen de sucesión de empresa regulado en el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (el "**ET**").

Asimismo, se hace constar que "EQUITO REAL ESTATE, S.L." cuenta con trabajadores, si bien dicha sociedad no es sociedad beneficiaria de la Escisión y sus trabajadores permanecerán en "EQUITO REAL ESTATE, S.L.", sin que la Escisión implique su traspaso a ninguna de las Sociedades Beneficiarias y sin que sus derechos, obligaciones y relaciones laborales se vean afectados en modo alguno como consecuencia de la Escisión.

Al margen de lo anterior, no está prevista la generación de otras consecuencias jurídicas, económicas o sociales distintas a las descritas, ni la adopción de medidas adicionales que afecten a las condiciones de trabajo de los empleados con motivo de la Escisión.

Asimismo, no se prevé previamente a la Escisión reestructuración alguna de la plantilla, o modificaciones en las condiciones laborales de los trabajadores de la Sociedad Escindida como consecuencia o por razón de la Escisión.

Asimismo, y como se indica en el Proyecto de Escisión, y para reforzar los derechos de información de los trabajadores de la Sociedad Escindida, así como el derecho de éstos a presentar observaciones al Proyecto de Escisión y al Informe de Administradores para Trabajadores, se enviará una notificación por correo electrónico a cada uno de los trabajadores de la Sociedad Escindida informando sobre la Escisión, adjuntando el Proyecto de Escisión y el presente Informe, e informando sobre su derecho a presentar observaciones a dichos documentos con al menos 1 mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General de Socios de la Sociedad Escindida que acuerde la Escisión.

5. Cualquier cambio sustancial en las condiciones de empleo aplicables o en la ubicación de los centros de actividad de la Sociedad Escindida y consecuencias para la actividad futura de las Sociedades Beneficiarias

Como se indica en el apartado anterior, no se espera que la Escisión produzca efecto alguno relevante sobre el empleo de los trabajadores de la Sociedad Escindida.

Los trabajadores de la Sociedad Escindida serán transferidos a "EQUITO TECHNOLOGY, S.L." en las mismas condiciones laborales que las existentes previamente a la Escisión, sin que se prevea modificación alguna de dichas condiciones como consecuencia o por razón de la Escisión. Adicionalmente, no se prevé modificación alguna en la ubicación de los centros de trabajo o actividad como consecuencia de la Escisión.

Asimismo, no se espera que la Escisión tenga consecuencias relevantes para la actividad de las Sociedades Beneficiarias más allá de aquellas derivadas de la recepción de los bloques patrimoniales que les sean respectivamente asignados conforme al Proyecto de Escisión.

Se hace constar asimismo que la Operación no tendrá incidencia alguna en la responsabilidad social de las Sociedades Intervinientes.

6. EL MODO EN QUE LOS FACTORES CONTEMPLADOS EN LOS APARTADOS ANTERIORES AFECTAN A LAS FILIALES DE LA SOCIEDAD ESCINDIDA

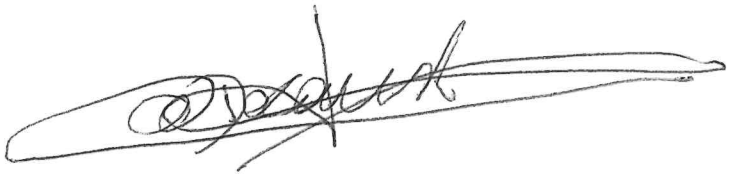
Se hace constar que la Sociedad Escindida es titular de la totalidad de las participaciones sociales de "EQUITO REAL ESTATE, S.L.", de la totalidad de las acciones de "RONA HABITAT, S.A." y de la totalidad de las acciones de "RONA HABITAT II, S.A.". Dichas participaciones y acciones formarán parte del lote patrimonial asignado a "EQUITO TECHNOLOGY, S.L." y se transmitirán a esta última como consecuencia de la Escisión. No obstante, los trabajadores de "EQUITO REAL ESTATE, S.L." permanecerán en dicha sociedad sin verse afectados por la Escisión.

Con base en las consideraciones que anteceden, firman el presente Informe los administradores solidarios de la Sociedad Escindida.

(*siguen hojas de firmas*)



D. Naji Bizri
Administrador Solidario de EQUITO APP, S.L.



D. Robin Etienne Decaux
Administrador Solidario de EQUITO APP, S.L.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

JL1531548

03/2026

LEGITIMACIÓN.- Dª. MARIA ARMAS HERRAEZ, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya, con residencia en Barcelona, DOY FE:---------- ----------

Que conozco y considero legítimas las firmas que anteceden de D. NAJI BIZRI y la de D. ROBIN ETIENNE DECAUX por coincidir con las que constan en sus Pasaportes números 24FI65334 y 22IF01415 respectivamente.-

Barcelona, a 30 de septiembre de 2.026.

SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

A1 03112001 72

CONSEJO GENERAL NOTARIADO ESPAÑOL NOTARIADO EUROPA NIHIL PRIUS FIDE FE PÚBLICA NOTARIAL

N.º 470 Sección 2ª del Libro Indicador