



Aqualandia España, S.A.
Inmobiliaria Monte Benidorm,
S.A.

Informe de experto independiente de acuerdo con lo establecido en los artículos 6 y 41 del Real Decreto-ley 5/2023, en relación con el Proyecto Común de Fusión de las sociedades Aqualandia España, S.A. e Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A.

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN DE AQUALANDIA ESPAÑA, S.A. E INMOBILIARIA MONTE BENIDORM, S.A., A EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 41 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023 RESPECTO A MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES

A los órganos de Administración de Aqualandia España, S.A. e Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A.

El presente informe se emite como resultado del trabajo de experto independiente, que con fecha 20 de mayo de 2025 nos ha sido confiado por el Registrador Mercantil de Alicante, a la vista de la instancia presentada el 19 de mayo de 2025 por las entidades involucradas, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 6 y 41 del Real Decreto-ley 5/2023 respecto a modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante, “RDL 5/2023”), en relación con el Proyecto Común de Fusión (en adelante, el “Proyecto Común de Fusión”) por absorción de Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A. (en adelante “IMB” o “Sociedad Absorbida”) por Aqualandia España, S.A. (en adelante “Aqualandia” o “Sociedad Absorbente”) (en adelante y de forma conjunta, las “Sociedades” o las “Sociedades Participantes”), que será sometido para su aprobación, a las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades, con arreglo a lo establecido en el artículo 41 del RDL 5/2023.

1. Descripción de la operación

Aqualandia es la titular y operadora de los parques temáticos “Aqualandia” y “Mundomar” (los Parques), dedicados a actividades recreativas acuáticas y a parques de animales marinos y exóticos, respectivamente. Ambos Parques se encuentran en terrenos de propiedad de IMB, que los cede a la primera en virtud de un contrato de superficie.

En este sentido, la actividad principal de IMB proviene exclusivamente del contrato de derechos de superficie que ha firmado con Aqualandia. Estos terrenos se encuentran en Partida Sierra Helada, municipio de Benidorm (Alicante), con una superficie de aproximadamente 470,000 m2 de terreno urbano.

Tras 40 años de funcionamiento de los Parques sobre los terrenos de IMB, sin que se haya producido alteración alguna en la relación entre ambas sociedades, aparte de las periódicas revisiones del canon de superficie, se pone de manifiesto que las dos constituyen en realidad una única empresa, sin que tenga sentido la disociación de su patrimonio en dos sociedades separadas. De hecho, la estructura societaria de ambas sociedades fue similar durante muchos años hasta que, tras una ampliación del capital social de Aqualandia en 2017, se produjo una cierta diferenciación entre ambas.

El objeto económico de las dos Sociedades Participantes es esencialmente el mismo, la explotación de los Parques, constituyendo el canon de superficie la forma de la distribución del resultado económico de la actividad entre una y otra sociedad. La disociación entre la propiedad de los terrenos sobre los que se ubican los Parques y las propias atracciones y su gestión empresarial genera inconvenientes e incertidumbres a ambas sociedades, sin que se aprecie ventaja alguna por la misma. De esta forma, IMB tiene una indisponibilidad casi absoluta respecto de los terrenos de su propiedad, que están inmovilizados por el contrato de superficie y que, difícilmente, podrán asignarse a otra dedicación a su terminación, dada la

enorme dificultad para encontrar un nuevo usuario o adquirente en el momento de la terminación de la relación. Por su parte, Aqualandia no puede hacer valer suficientemente su derecho sobre los terrenos para utilizarlos eventualmente como garantía y se ve sujeta a la incertidumbre sobre la renovación del contrato cuando finalice el período por el que se ha constituido el derecho de superficie.

Los órganos de administración de las Sociedades Participantes consideran que ambas desarrollan una única empresa, cuyos activos afectos son tanto las instalaciones como los terrenos que estas ocupan. Por tal razón, y para evitar las incertidumbres antes reseñadas, ambos órganos de administración han considerado oportuno someter a las respectivas juntas generales la fusión de ambas sociedades.

Se contempla, por tanto, que las Sociedades Participantes lleven a cabo una operación de fusión por absorción en virtud de la cual la Sociedad Absorbida se fusionará con la Sociedad Absorbente con la extinción de la primera y la transmisión en bloque de todo su patrimonio, adquiriendo la Sociedad Absorbente, en consecuencia y por sucesión universal tras la fusión, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida (en adelante, la “Fusión”). Con fecha 19 de mayo de 2025, los Consejos de Administración de las Sociedades Participantes aprobaron el Proyecto Común de Fusión y el Informe Común de los Consejos de Administración de las Sociedades Participantes en la Fusión. El calendario indicativo de la Fusión se detalla en el apartado 1 del epígrafe III del Proyecto Común de Fusión.

1.1 Identificación de las sociedades participantes en la fusión

Sociedad Absorbente

Aqualandia España, S.A., debidamente constituida de conformidad con las leyes de España, con domicilio social en Partida Sierra Helada sin número, 03503 Benidorm, con N.I.F. A-03167939 e inscrita en el Registro Mercantil de Registro Mercantil de Alicante, al Tomo 1.366 general, Folio 202, Hoja A- 9.748.

El capital social de la Sociedad Absorbente asciende a 34.647.565,86 euros y se encuentra representado por 5.764.986 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, correlativamente numeradas de la 1 a la 5.764.986 (ambas inclusive), todas pertenecientes a una única y misma clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El órgano de administración de la Sociedad Absorbente es un administrador único, cargo que desempeña actualmente Groupe Santa María, S.A.S.

A la fecha del Proyecto Común de Fusión el capital social de la sociedad absorbente se encuentra dividido de la siguiente forma:

- Playa y Cielo, S.L. es titular del 54,88% del capital social;
- Gestión de Parques Temáticos y de Ocio, S.L.U. es titular del 17,76% del capital social;
- DCA Ocio Costa Blanca, S.L. es titular del 10,56% del capital social;
- Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A. es titular del 10,08% del capital social;
- Chrisfra Inmobiliaria, S.L. es titular del 4,87% del capital social;
- El restante 1,85% se encuentra en propiedad de otros 12 accionistas minoritarios.

Sociedad Absorbida

Inmobiliaria Monte de Benidorm, S.A., debidamente constituida de conformidad con las leyes de España, con domicilio social en Partida Sierra Helada sin número, 03503 Benidorm, con N.I.F. A-036167921 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 1.366 general, Folio 211, Hoja A- 9.752.

El capital social de la Sociedad Absorbida asciende a 901.500,00 euros y se encuentra representado por 150.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, correlativamente numeradas de la 1 a la 150.000 (ambas inclusive), todas pertenecientes a una única y misma clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El órgano de administración de la Sociedad Absorbida es un administrador único, cargo que desempeña actualmente Groupe Santa María, S.A.S.

El capital social de la sociedad absorbida se encuentra dividido de la siguiente forma:

- Gestión de Parques Temáticos y de Ocio, S.L.U. es titular del 22,25% del capital social;
- Georges-Pierre Santa María es titular del 20,75% del capital social;
- DCA Ocio Costa Blanca, S.L. es titular del 10,00% del capital social;
- Christophe-Georges Santa María es titular del 10,00% del capital social;
- Franck-Olivier Santa María es titular del 10,00% del capital social;
- Aqualandia España, S.A. es titular del 4,00% del capital social;
- El restante 23,00% se encuentra en propiedad de otros 12 accionistas minoritarios.

1.2 Balances de fusión

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 40.8 del RDL 5/2023, los cerrados por las Sociedades a 31 de diciembre de 2024 con las modificaciones de valor necesarias para mostrar el valor razonable de cada sociedad y que no aparecen en asientos contables.

El balance de Aqualandia ha sido formulado por el órgano de Administración con fecha 31 de marzo de 2025 y a efectos de lo previsto en el artículo 37 del mismo texto legal, ha sido sometido a verificación por el auditor de cuentas de la entidad, Geaudit Auditores, S.L.P. quien, con fecha 30 de mayo de 2025, ha emitido una opinión favorable. Dicho balance de fusión será sometido a la aprobación de la Junta General de Accionistas con carácter previo a la adopción del propio acuerdo de Fusión.

El balance de IMB, a pesar de haber sido formulado por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2025, no ha sido sometido a verificación por un auditor de cuentas al no ser exigido de acuerdo con el artículo 263 del del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, dicho balance de fusión será sometido a la aprobación de la Junta General de Accionistas con carácter previo a la adopción del propio acuerdo de Fusión.

1.3 Fecha de efecto contable de la fusión

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, la fecha a partir de la cual las operaciones de las Sociedades Absorbidas se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la fecha de la celebración de la junta general de accionistas que

la apruebe, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración 19ª del Plan General de Contabilidad.

1.4 Fecha a partir de la cual los titulares de las acciones que sean entregadas en canje tendrán derecho a participar en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.5 del RDL 5/2023, las acciones que sean emitidas por la Sociedad Absorbente darán derecho a participar en las ganancias sociales a partir de la fecha de inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Alicante.

1.5 Prestaciones accesorias, derechos especiales y títulos distintos de los representativos de capital

Según el Proyecto Común de Fusión no existen titulares de acciones privilegiadas, ni de derechos especiales distintos de las acciones, ni accionistas obligados a realizar prestaciones accesorias en ninguna de las Sociedades Participantes, por lo que no se otorgarán, como consecuencia de la Fusión, nuevos derechos en la Sociedad Absorbente como sociedad beneficiaria.

1.6 Tipo de canje

El tipo de canje de las acciones de las Sociedades Participantes, que ha sido determinado sobre la base del valor razonable del patrimonio de cada una de ellas, será de 29 acciones de la Sociedad Absorbente, de 6,01 euros de valor nominal cada una, de las mismas características y con los mismos derechos que las acciones de la de la Sociedad Absorbente existentes en el momento de su emisión, por cada 5 acciones de la Sociedad Absorbida, también de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una compensación en metálico de 22 céntimos de euro.

El tipo de canje en una fusión refleja un acuerdo entre las entidades que se fusionan, en el momento de la firma del proyecto común de fusión, sobre la valoración económica de cada una de ellas, de conformidad con el artículo 36 del RDL 5/2023.

El tipo de canje ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios de las Sociedades Participantes y, a su vez, consensuado y calculado sobre la base de las metodologías que se exponen y justifican en el apartado 2 siguiente.

2. Métodos de valoración seguidos para la determinación del tipo de canje

El tipo de canje propuesto en el Proyecto Común de Fusión se ha determinado sobre la base del valor razonable estimado por los Administradores de las Sociedades Participantes. La determinación del valor razonable ha partido de una valoración de las Sociedades Participantes a partir de las cuentas anuales del 31 de diciembre de 2024, fecha de valoración de referencia utilizada. De manera adicional, para el cálculo de la ecuación de canje, no se ha considerado el valor de las sinergias de la operación, dado que se asume que estas se generarán en el grupo resultante y son parte del valor conjunto de las Sociedades Participantes.

La Sociedad Absorbente atenderá el canje de las acciones de la Sociedad Absorbida, de acuerdo con el tipo de canje previsto, mediante acciones ordinarias de nueva emisión. Por su parte, la Sociedad Absorbente realizará una ampliación de capital en la cantidad necesaria

para hacer frente al canje de las acciones de la Sociedad Absorbida mediante la emisión del número necesario de nuevas acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de las mismas características y con los mismos derechos que las acciones de la Sociedad Absorbente existentes en el momento de su emisión, representadas por títulos nominativos.

Considerando el número total de acciones emitidas de la Sociedad Absorbida a la fecha del Proyecto Común de Fusión que podrían acudir al canje (144.000 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una si no se tienen en cuenta las acciones que actualmente son de propiedad de la Sociedad Absorbente), el número de acciones de la Sociedad Absorbente a emitir para atender al canje de la fusión asciende a la cantidad de $(144.000 \times 29/5 =)$ 835.200 nuevas acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, lo que representa una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de $(835.200 \times 6,01 =)$ 5.019.552 euros.

Teniendo en cuenta que el número total de acciones de la Sociedad Absorbente que son de titularidad de la Sociedad Absorbida a la fecha de este Proyecto Común de Fusión representa el 10,08% de su capital social antes de dicha operación, y pasará a representar el 8,80% del mismo tras la Fusión, la situación de autocartera sobrevenida por esta circunstancia está expresamente prevista y permitida en la letra b del artículo 144 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo, no resulta de aplicación la obligación de enajenarlas o amortizarlas prevista en dicho precepto.

La diferencia entre el valor de la aportación patrimonial procedente de la Sociedad Absorbida y el valor nominal de la ampliación de capital de la Sociedad Absorbente constituye la prima de emisión de acciones, cuyo importe ascenderá a 16.628.832,00 euros, es decir, 19,91 euros por acción.

En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de $(5.019.552,00 + 16.628.832,00 =)$ 21.648.384,00 euros. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones de la Sociedad Absorbente (5.019.522,00 euros) como la prima de emisión (16.628.832,00 euros) se desembolsarán íntegramente como consecuencia de la transmisión en bloque, en el momento de la consumación de la Fusión, de los activos y pasivos que constituyen el patrimonio de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, que los adquirirá por sucesión universal como consecuencia de dicha operación. Dicho canje se completará con una compensación a metálico que, en conjunto, ascenderá a 6.336,00 euros que, sumado al valor total de la ampliación de capital antes referido, totaliza el valor atribuido a las acciones de IMB objeto del canje, $(21.648.384,00 + 6.336,00 =)$ 21.654.720,00 euros.

Para la determinación de la ecuación de canje, los Administradores de ambas sociedades han empleado como metodología principal de valoración el descuento de flujos de caja. Se trata de un método comúnmente utilizado para valorar negocios por el cual se estima que el valor de un negocio está directamente relacionado con su capacidad para generar flujos de caja en el futuro.

Adicionalmente, los Administradores de ambas sociedades han considerado, a efectos de contrastar los resultados obtenidos, una valoración por múltiplos de mercado. Este método indica el valor de mercado de una entidad comparándolo con compañías similares que cotizan en mercados bursátiles o que hayan sido objeto de transacciones recientes.

3. Alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo

Los análisis y comprobaciones efectuadas han tenido como objeto exclusivamente cumplir con lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023, atendiendo a los preceptos concordantes del Reglamento del Registro Mercantil.

A estos efectos, hemos obtenido la documentación e información requeridas y efectuado los procedimientos de revisión que se han considerado necesarios, entre los que cabe destacar por su relevancia:

- Obtención y análisis global de la siguiente información:
 - Proyecto Común de Fusión por absorción aprobado por los Órganos de Administración de la Sociedades Absorbidas y Absorbente;
 - Informe de los Administradores sobre el Proyecto Común de Fusión;
 - Cuentas anuales auditadas de Aqualandia a 31 de diciembre de 2024 junto con su correspondiente informe de auditoría que han servido como base para la elaboración del Proyecto Común de Fusión;
 - Cuentas anuales auditadas de IMB a 31 de diciembre que han servido como base para la elaboración del Proyecto Común de Fusión;
 - Balance y cuenta de pérdidas y ganancias provisionales de Aqualandia e IMB a 31 de marzo de 2025;
 - Lectura de las actas del Consejo / Órgano de Administración y Junta General de Accionistas de los últimos 12 meses previos al inicio de nuestros Servicios de Asesoramiento;
 - Lectura de las escrituras y estatutos de las Sociedades Participantes;
 - Lectura de los poderes de representante de las Sociedades Participantes;
 - Presentaciones elaboradas en relación con la fusión propuesta a los Órganos de Administración de las Sociedades Participantes;
 - Análisis del Plan Económico y Financiero asociado al Proyecto Común de Fusión;
 - Información prospectiva acerca de las Sociedades Participantes;
 - Documento de valoración en relación con la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, así como la ecuación de canje resultante derivada de dichas valoraciones;
 - Obtención de la información de la Dirección sobre acontecimientos de importancia que pudieran haber afectado a los negocios de las participaciones aportadas en el período comprendido entre la fecha de los últimos estados financieros y la fecha de nuestros análisis y, de corresponder, de nuestro Informe;
 - Revisión, en su caso, de los acuerdos previos entre accionistas que pudieran estar relacionados con la valoración de las sociedades fusionadas objeto de la valoración.

- Entendimiento de los cálculos realizados por la Dirección para la estimación de las sinergias derivadas de la adquisición de la Sociedad Absorbente y excluidas de la

estimación del valor razonable de las Sociedades Participantes y, por tanto, de la ecuación de canje;

- Lectura del Informe de los Administradores sobre el Proyecto Común de Fusión, así como del propio Proyecto Común de Fusión aprobado por los Órganos de Administración de las Sociedades Participantes;
- Análisis de los criterios adoptados en la valoración del patrimonio de las Sociedades Participantes en el Proyecto Común de Fusión;
- Comprobación de que los valores que resultan de la aplicación de los criterios de valoración empleados conducen al número y valor nominal de las acciones (y, en su caso, la prima de emisión) que correspondería emitir en contrapartida;
- Mantenimiento de reuniones con la Dirección, con el fin de recabar información considerada de utilidad para la realización de nuestro trabajo, así como para discutir aquellos asuntos que puedan tener un impacto significativo en el desarrollo del análisis.
- Obtención de confirmaciones formales:
 - Cartas de representación de los Administradores de las Sociedades Participantes mediante las que se ratifique la bondad y veracidad de toda la información facilitada, así como la manifestación expresa de haber tenido en cuenta todos los factores relevantes que pudieran afectar a la aportación;
 - Entrevistas y, en su caso, obtención de cartas de los asesores legales y auditores en las que confirmen los asuntos que pudieran tener un impacto significativo sobre nuestro trabajo.
- Los análisis y comprobaciones realizadas no han tenido como objeto la verificación del cumplimiento de cualquier obligación de tipo legal o formal y se han realizado sobre la información facilitada por las Sociedades Participantes y sus asesores, por lo que no se asumirá ninguna responsabilidad sobre la veracidad de los datos que se hayan utilizado en nuestro trabajo. No obstante, hemos realizado las verificaciones, procedimientos y comprobaciones con el objeto exclusivo del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 41 del Real Decreto 5/2023.

Nuestro trabajo se ha basado en información auditada y no auditada proporcionada por la Dirección de las Sociedades. En la realización de este, hemos asumido la integridad y exactitud de dicha información. Nuestro trabajo no corresponde a una auditoría de estados financieros, por lo que no ha incluido los procedimientos considerados necesarios por las normas profesionales generalmente aceptadas para la realización de una auditoría de cuentas y, por tanto, no expresamos una opinión profesional sobre la información financiera incluida en este documento. Si hubiéramos realizado una auditoría de los estados financieros de acuerdo con normas profesionales generalmente aceptadas o hubiéramos realizado procedimientos adicionales o con un alcance diferente, podrían haberse puesto de manifiesto aspectos adicionales de interés que le hubieran sido reportados.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, medioambiental, legal o laboral. Por lo tanto, si existiesen riesgos derivados de dichas situaciones, no han sido considerados en el presente informe.

Finalmente, debemos señalar que nuestro trabajo no supone ninguna recomendación en relación con la posición que se debería tomar respecto de la operación de fusión prevista y otras transacciones de acciones de las Sociedades Participantes. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las sociedades ni las razones de la operación en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar, ni analizar la decisión de negocio para proceder con la operación de fusión.

4. Dificultades especiales del encargo

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos factores objetivos y factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, por lo que no podemos asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestras conclusiones.

Debemos considerar que, al encontrarnos en una operación entre entidades, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a, entre otros, factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o las distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio objeto de valoración.

El método de descuento de flujos de caja empleado en la valoración de las Sociedades Participantes en el Proyecto Común de Fusión se basa en proyecciones financieras considerando hipótesis definidas por las circunstancias actuales y su esperado desarrollo. Dada la incertidumbre inherente en toda información relativa al futuro, es posible que determinadas hipótesis no se materialicen de la forma definida inicialmente y podrían producirse hechos imprevistos. Además, generalmente, habrá discrepancias entre los resultados proyectados y los que se produzcan realmente y tales diferencias pueden ser materiales.

5. Conclusión

Como conclusión de nuestra actuación como expertos independientes de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023 y considerando los aspectos descritos en el apartado de Dificultades especiales del encargo, en nuestra opinión:

- El tipo de canje propuesto por los Consejos de Administración de las Entidades está justificado y los métodos de valoración utilizados, y los valores a los que conducen, son adecuados; y
- El valor atribuible al patrimonio aportado por las Sociedades Participantes que se extinguen se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones a emitir como contrapartida.

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de la transmisión en bloque patrimonial de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente antes de la operación de fusión y del tipo de canje propuesto por los Administradores en base a esta premisa.

Este Informe se ha preparado únicamente a los efectos previstos en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023 y debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Muy atentamente,

Deloitte Auditores, S.L.

Emilio Zurilla

Madrid, 15 de julio de 2025