

# **PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

**BENSELL MIRASIERRA, S.L.U**  
**(Sociedad absorbida)**

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER,**  
**SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad absorbente)**

*Formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de la  
Sociedad absorbida el día 26 de abril de 2018*

# Índice

I.	Presentación.....	3
II.	Principios generales y motivación del acuerdo de fusión.....	3
III.	Aspectos normativos y fiscales de la fusión.....	6
IV.	Menciones obligatorias del proyecto de fusión.....	8
V.	Fecha de las cuentas anuales de las Sociedades que se fusionan utilizada para establecer las condiciones en que se realiza la fusión.....	13
VI.	Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite a la Sociedad Absorbente.....	13
VII.	Tipo y procedimiento del canje de las acciones.....	14
VIII.	Ventajas a atribuir en las sociedades intervinientes a los expertos independientes o los Administradores.....	14
IX.	Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia en la responsabilidad social de la empresa.....	15
X.	Incidencia que la fusión haya de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias.....	15
XI.	Estatutos.....	15
XII.	Procedimiento de aprobación y firma de los Administradores.....	16
	ANEXO 1: Activo inmobiliario que se transmite por la Sociedad absorbida a la absorbente.....	19
	ANEXO 2: Balance resultante de la fusión sobre la base de los balances de fusión aprobados de las dos Sociedades cerrados al 31 de diciembre de 2017.....	24
	ANEXO 3: Cuentas Anuales Individuales Auditadas al 31 de diciembre de 2017 de las dos Sociedades participantes en la fusión, aprobadas el 26 de abril de 2018 por Decisión del Socio Único de las absorbida y la Junta General de Accionista de la absorbente.....	26

## **I. Presentación.**

La personas que firman este documento, en su condición de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente, SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y el Administrador Único de la Sociedad BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. proceden a formular el presente proyecto común de fusión comprometiéndose a abstenerse de realizar cualquier acto o contrato que pudiera comprometer la aprobación del proyecto, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las Sociedades mercantiles, y cuyo contenido es el que se expone a continuación.

El presente Proyecto común de fusión se redacta y suscribe por todos los Administradores de las entidades que participan en la fusión, y se someterá a aprobación del socio único de la sociedad absorbida, así como de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente que se celebrarán el mismo día 28 de junio de 2018.

Participan en esta fusión las Sociedades **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**, como Sociedad absorbente, y la Sociedad **BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.**, como Sociedad absorbida. Tanto la sociedad absorbente como la Sociedad absorbida han optado y se encuentran acogidas al régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

## **II. Principios generales y motivación del acuerdo de fusión.**

### **A. Antecedentes de las entidades participantes:**

**A.1 SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.:** domiciliada en Madrid-28020, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta, con N.I.F. A-87/093902. Dicha sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, el 1 de diciembre de 2011 bajo la legislación luxemburguesa, con la denominación SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A., e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103 y con domicilio social en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, habiendo trasladado su domicilio a España, a Madrid-28020, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta y cambiado su denominación por la actual, mediante acuerdos de su Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 10 de junio de 2014, que fueron protocolizados en escritura otorgada el mismo día 10 de junio de 2014, ante el Notario de Mondorf-les-Bains, Luxemburgo, Don Marc Loesch, con el número 610 de su protocolo, complementada y subsanada por otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Luis Pérez-Escolar Hernando, el día 7 de Octubre de 2014, con el número 4187 de su

protocolo. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32756, folio 1, sección 8, hoja número M-589595, inscripción 1ª. Tiene el número de Identificador de Entidad Legal (LEI) 959800QLN27ZHMRSEL44.

Tiene como objeto social principal: La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Sociedad se constituyó con un capital social inicial formado por 3.784.368 acciones y un valor nominal de las acciones de 60,10 euros cada una de ellas, resultando, por tanto, un capital social inicial de 227.440.517,00 euros. Posteriormente, y tras una operación de ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración el capital social, éste aumentó a 4.452.197 acciones de 60,10 euros de valor cada una de ellas, resultando un capital de 267.577.040,00 euros que es el que actualmente tiene. La totalidad de las acciones de la Sociedad Holding fueron admitidas a cotización en la Bolsa de Luxemburgo con fecha 21 de diciembre de 2011, donde siguen cotizando en la actualidad con el código ISIN LU0720694636, siendo el nombre identificativo en dicha Bolsa (CBL) el de StCroixHldgImSo.

**A.2 BENSELL MIRASIERRA, S.L.U:** domiciliada en Madrid-28020, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta, con N.I.F. número B-87/149167. Constituida, por tiempo indefinido, como sociedad de responsabilidad limitada y con la denominación Catnis Investments, S.L., mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina, el día 20 de noviembre de 2014, número 2906 de protocolo. Cambiada su denominación por la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina, el día 11 de febrero de 2015, número 361 de protocolo. Trasladado su domicilio social al actual y declarada la modificación de su unipersonalidad (siendo su socio único la Sociedad absorbente) mediante escritura otorgada el día 1 de marzo de 2018, ante la Notario de Madrid, Doña Rocío Rodríguez Martín, con el número 264 de protocolo. INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 32855, folio 96, hoja número M-591456, inscripción 1ª. Tiene el número de Identificador de Entidad Legal (LEI) 9598009YQP126EY4A666.

Tiene como objeto social principal la adquisición, promoción y venta de propiedades inmobiliarias.

Su capital social es actualmente de 41.000 €. El valor nominal de las participaciones sociales es de 1,00 € cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas son de la misma clase y tienen los mismos derechos.

## **B. Principios Generales.**

Se propone la fusión mediante la absorción de una Sociedad limitada por su socio único, siendo la sociedad absorbente, SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y la absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.

La operación de fusión se realizará mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad absorbida, **BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.** y el traspaso de su patrimonio en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la absorbente **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**, de acuerdo con las condiciones que más adelante se indican. Todo ello, considerando como balances de fusión los cerrados al día 31 de diciembre de 2017, debidamente auditados y aprobados (i) por el Socio Único de la absorbida y (ii) por la Junta General de accionistas de la absorbente, ambos el 26 de abril de 2018, cumpliéndose por tanto con el requisito establecido en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las Sociedades mercantiles. A los efectos oportunos se adjuntan las Cuentas Anuales Auditadas por Ernst & Young, S.L. al 31 de diciembre de 2017 de las dos Sociedades participantes en la fusión, que se adjuntan como **Anexo 3**. Los informes de auditoría de las dos sociedades están fechados el 7 de febrero de 2018 (el de la absorbida) y el 28 de febrero de 2018 (el de la absorbente) habiéndose emitido ambos sin salvedades.

## **C. Motivación y razones de la fusión.**

Las razones que justifican la operación de fusión por absorción propuesta se concretan en:

- a. Obtención de sinergias desde un punto de vista administrativo, operativo y empresarial.
- b. Reducción de costes de gestión, administración y operacionales.
- c. La fusión permite aunar en la Sociedad absorbente todos los activos de la Sociedad absorbida, permitiendo mayor competitividad en el desarrollo de la actividad de su objeto social principal, que consecuentemente se amplía para permitir la adquisición y promoción de bienes inmuebles.
- d. La fusión dará más peso empresarial a la Sociedad absorbente y mejorará posibilidad de obtención de financiación para acometer nuevas inversiones y proyectos.

- e. La fusión hará más atractiva a la Sociedad absorbente a los ojos de potenciales inversores en el mercado oficial de valores, al adelantar un ejercicio el pago de dividendos. Este mayor atractivo de la Sociedad redundará en un aumento de la capacidad de financiación en el mercado de capitales de los recursos propios y en el mercado de deuda.
- f. El mayor volumen de activos concentrados en la misma organización permitirá hacer una gestión de los mismos de una manera más eficiente, con criterios de inversión y desinversión similares, que sin duda aumentarán la competitividad de la misma, sin perjuicio de que en un futuro se pueda realizar una especialización mayor por tipologías de activos gestionados.

Por todo lo expuesto, se ha decidido por los Órganos de Administración de las dos Sociedades, la conveniencia de fusionar las mismas mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad absorbida **BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.** y el traspaso en bloque de su patrimonio, derechos y obligaciones a la absorbente, **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.** Se tomará como referencia de la fusión los balances cerrados al día 31 de diciembre de 2017, debidamente auditados y aprobados (i) por el Socio Único de la absorbida y (ii) por la Junta General de accionistas de la absorbente, ambos el 26 de abril de 2018; determinándose que la fusión produzca **efectos contables desde el 1 de marzo de 2018.**

La operación de fusión proyectada, aunque la situemos en el mero contexto de unificar la gestión en un sólo órgano administrativo, con las rentabilidades administrativas, organizativas y de medios de toda índole que se obtienen y la simplificación de formalidades que comporta la supresión de una entidad de imputación económico-empresarial y, consiguientemente, un órgano corporativo de gestión y administración, es ventajosa y aumentará la productividad de la gestión del Grupo Empresarial, tal y como se ha explicado anteriormente.

### **III. Aspectos normativos y fiscales de la fusión.**

a) **Aspectos normativos:** El Proyecto de fusión se acoge a la normativa reguladora del Título II, Capítulo I, Sección 1ª y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las Sociedades mercantiles. En este sentido, y dado que se propone la fusión de dos Sociedades mercantiles, estando la absorbida totalmente participada por la sociedad absorbente, resultará de aplicación específica el artículo 49 de la indicada Ley.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, la eficacia de la fusión se producirá con la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil de Madrid. Una vez inscrita la fusión se cancelarán los asientos registrales de la Sociedad absorbida y extinguida.

En cuanto a la disolución, sin liquidación, la operación queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 360 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de la disolución de la Sociedad absorbida quedará cesado, con efectos desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, el Administrador Único de la Sociedad absorbida, a saber, D. Marco Colomer Barrigón. No obstante, para los efectos que puedan resultar oportunos, quedará designado como Liquidador Único de la Sociedad absorbida, D Marco Colomer Barrigón, cuyas circunstancias personales ya constan en el Registro Mercantil de Madrid.

**b) Aspectos fiscales:** En el ámbito fiscal, contable y jurídico patrimonial se somete la operación al régimen establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, relativo al REGIMEN ESPECIAL DE LAS FUSIONES, ESCISIONES, APORTACIONES DE ACTIVOS Y CANJE DE VALORES.

A tales efectos, se indica de forma expresa que las Sociedades se proponen aplicar a esta fusión el régimen fiscal referido, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la expresada Ley.

El principio fiscal básico que impera en esta regulación es el de su neutralidad. Ello es así merced a dos técnicas:

- a. No integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, que grava a la entidad transmitente, de los incrementos y disminuciones de patrimonio correspondientes a los bienes transmitidos.
- b. La entidad adquirente debe valorar los elementos recibidos a efectos fiscales por el importe que tenían con anterioridad a la realización de la transmisión.

Estos principios son igualmente aplicables al socio único de la entidad transmitente, siendo el resultado de la fusión igualmente neutro desde el punto de vista fiscal.

De acuerdo con el artículo 81 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la medida en que el socio único de la sociedad transmitente es residente en España, no se integrará en la base

imponible la renta que se ponga de manifiesto con ocasión de la atribución de valores de la entidad adquirente al socio único de la entidad transmitente, sin perjuicio de la posibilidad de renuncia parcial al régimen, mediante la integración en la base imponible de las rentas derivadas de la transmisión de la totalidad o parte de los elementos patrimoniales prevista en el apartado 2 del artículo 77 de la citada Ley.

La sucesión por parte de la Sociedad absorbente, **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.** determina a tenor del artículo 84 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, la transmisión de los derechos y obligaciones tributarias que se refieran a los bienes y derechos transmitidos, pendientes en el momento de la adopción del acuerdo de fusión.

A efectos de la efectiva aplicación del indicado régimen fiscal, la entidad absorbente realizará la comunicación preceptiva a la Administración Tributaria en el plazo de 3 meses a contar desde la inscripción de la escritura pública en que se documente la fusión en el Registro Mercantil, conforme previene el artículo 48 del Real Decreto 634/2015, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, con el contenido prevenido en su artículo 49.

Asimismo, son de aplicación los arts. 21 y 45.IB.10 del R.D. Leg. 1/1.993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que establece la exención por este Impuesto, en su modalidad de operaciones societarias, de las operaciones contenidas en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, entre las que se encuentra la fusión (referencia que debe entenderse efectuada al Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, conforme a la Disposición Adicional Undécima de esta última Ley).

Asimismo, se hace constar que la operación de fusión no devenga el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conforme a la Disposición Adicional Segunda, de la expresada Ley 27/2014, de 27 de noviembre.

#### **IV. Menciones obligatorias del proyecto de fusión.**

##### **A. DATOS DE LA SOCIEDAD ABSORBENTE**

###### **A.1 SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

- **Constitución:** Fue constituida por tiempo indefinido el 1 de diciembre de 2011 bajo la legislación luxemburguesa, con la denominación de SAINT CROIX HOLDING



IMMOBILIER, S.A. Dicha denominación fue modificada por la actual, mediante acuerdos de su Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 10 de junio de 2014, que fueron protocolizados en escritura otorgada el mismo día 10 de junio de 2014, ante el Notario de Mondorf-les-Bains, Luxemburgo, Don Marc Loesch, con el número 610 de su protocolo, complementada y subsanada por otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Luis Pérez-Escolar Hernando, el día 7 de octubre de 2014, con el número 4187 de su protocolo.

- **Inscripción:** Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32756, folio 1, sección 8, hoja número M-589595, inscripción 1ª.
- **Página web:** [www.saintcroixhi.com](http://www.saintcroixhi.com)
- **Nº de Identificación Fiscal:** A-87/093902.
- **L.E.I.:** 959800QLN27ZHMRSEL44.
- **Domicilio:** En Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta.
- **Órgano de Administración:** Consejo de Administración compuesto por 6 Consejeros y un Secretario no consejero.
- **Accionistas a fecha de redacción de este Proyecto:**

<i>Denominación</i>	<i>Número de Acciones</i>	<i>Porcentaje</i>
D. Jose Luis Colomer Barrigón	1.367.732	30,72%
D. Marco Colomer Barrigón	551.886	12,40%
COGEIN, S.L.	517.819	11,63%
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	498.360	11,19%
Gran Vía 34, S.A.	342.305	7,69%
D. Marco Colomer Berrocal	272.315	6,12%
D. Jaime Colomer Berrocal	272.315	6,12%
D. Juan Colomer Berrocal	272.314	6,12%
Multiactividades Reunidas, S.L.	222.610	5,00%
Otros	134.541	3,02%
<b>Total</b>	<b>4.452.197</b>	<b>100,00%</b>

- **CNAE: 6820.-** Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

- **Objeto Social:**

La Sociedad tiene por objeto social:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").

Las entidades a las que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, éstas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.

- La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.

- La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.

- La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.

- La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

- **Capital Social:** 267.577.039,70 €. El valor nominal de las acciones es de 60,10 € por acción. Todas las acciones de la sociedad, esto es, 4.452.197 acciones, son de la misma clase y tienen los mismos derechos. Desde el 21 de diciembre de 2011, la totalidad de las acciones de la sociedad cotizan en la Bolsa de Luxemburgo bajo el código ISIN LU0720694636 (StCroixHldgImSo).

## **B. DATOS DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA**

### **B.1 BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.**

- **Constitución:** Fue constituida, por tiempo indefinido, como sociedad de responsabilidad limitada y con la denominación Catnis Investments, S.L., mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina, el día 20 de noviembre de 2014, número 2906 de protocolo. Cambiada su denominación por la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina, el día 11 de febrero de 2015, número 361 de protocolo. Traslado su domicilio social al actual y declarada la modificación de su unipersonalidad (siendo su socio único la Sociedad absorbente) mediante escritura otorgada el día 1 de marzo de 2018, ante la Notario de Madrid, Doña Rocío Rodríguez Martín, con el número 264 de protocolo.
- **Inscripción:** Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32855, folio 96, hoja número M-591456, inscripción 1ª.
- **Página web:** no dispone.
- **Nº de Identificación Fiscal:** B-87/149167.
- **L.E.I.:** 9598009YQP126EY4A666.
- **Domicilio:** Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 4ª planta. 28020 Madrid.
- **Órgano de Administración:** Administrador Único: DON MARCO COLOMER BARRIGÓN.
- **Socios:** Socio Único: La totalidad de las participaciones sociales son propiedad de la entidad SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
- **CNAE:** 6810.- Compra-venta de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
- **Objeto Social:** Adquisición, promoción y venta de propiedades inmobiliarias.
- **Capital Social:** 41.000 €. El valor nominal de las participaciones sociales es de 1,00 € cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas son de la misma clase y tienen los mismos derechos.

**V. Fecha de las cuentas anuales de las Sociedades que se fusionan utilizada para establecer las condiciones en que se realiza la 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 las Sociedades que participan en la fusión a 31 de diciembre de 2017 debidamente auditados y aprobados por sus respectivos Socio Único y Junta General de accionistas. 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.

Dichos balances fueron formulados respectivamente por el Consejo de Administración de la Sociedad absorbente el días 28 de febrero de 2018 y el Administrador Único de la Sociedad absorbida, el día 6 de febrero de 2018, y como se ha indicado han sido debidamente verificados por los auditores de cuentas de dichas Sociedades y aprobados por el Socio Único de la Sociedad absorbida y la Junta General de accionistas de la absorbente, ambos con fecha de 26 de abril de 2018, es decir, con carácter previo a la adopción del propio acuerdo de fusión. Asimismo, se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 10<sup>a</sup> de la Ley de Modificaciones Estructurales, que las condiciones en las que se realiza la fusión se han determinado tomando en consideración las cuentas anuales de las Sociedades que se fusionan correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2017, siendo el ejercicio social de las Sociedades que se fusionan coincidente con el año natural.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 3/2009, en la medida en que la entidad absorbente SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de la Sociedad absorbida al grupo el 1 de marzo de 2018, conforme a lo dispuesto en la norma de registro y valoración 21.<sup>a</sup> Operaciones entre empresas del grupo, 2.2 Operaciones de fusión y escisión, 2.2.2 Fecha de efectos contables del Plan General de Contabilidad en vigor, **la fecha de efectos contables de esta fusión se retrotrae al 1 de marzo de 2018**, por lo que a partir de ésta las operaciones realizadas por la entidad absorbida habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la entidad absorbente.

**VI. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite a la Sociedad Absorbente.**

Por tratarse de una fusión en la que la Sociedad absorbida está totalmente participada por un mismo socio único, que es la propia Entidad absorbente, **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**, es de aplicación el artículo 49 de la Ley 3/2009

sobre modificaciones estructurales de las Sociedades mercantiles, no procediendo incorporar a esta fusión los informes de administradores ni expertos independientes nombrados por el Registro Mercantil.

De conformidad con lo previsto en el artículo 49 y 31 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, no es necesaria la inclusión en el presente Proyecto de la mención sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad que se transmite a la Entidad absorbente.

Por otra parte, el activo inmobiliario que se transmite por la Sociedad absorbida a la absorbente, como consecuencia de la fusión, es el que se relaciona en el **Anexo 1**, que se adjunta a este Proyecto.

#### **VII. Tipo y procedimiento del canje de las acciones.**

Dada la naturaleza de la operación de fusión que se propone, y perteneciendo la totalidad del capital de la Sociedad absorbida al mismo socio, la sociedad absorbente, no procede fijar ecuación ni procedimiento de canje de las acciones.

Igualmente, y por el mismo motivo, tampoco procede realizar aumento de capital en la sociedad absorbente.

Se deja constancia de que el coste en libros del Patrimonio Neto Auditado de la Sociedad absorbida al 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.035.160 €.

Se prevé especialmente que a partir del día **1 de marzo de 2018** todas las operaciones de la Sociedad que se absorbe y extingue, a saber, **BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.** habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad a la que traspasa su patrimonio, esto es, **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

Se adjunta como **Anexo 2 el Balance resultante de la fusión** sobre la base de los balances de fusión aprobados de las dos Sociedades cerrados al 31 de diciembre de 2017.

#### **VIII. Ventajas a atribuir en las sociedades intervinientes a los expertos independientes o los Administradores.**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2009, de 3 de abril de reformas estructurales de las Sociedades mercantiles, el Proyecto de fusión, se deja constancia de que todos los Administradores de las Sociedades que se integran en el mismo, no han propuesto ventajas de ningún tipo en la Sociedad absorbente. En relación con ventajas a expertos independientes, no se propone ninguna ventaja para los mismos.

**IX. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia en la responsabilidad social de la empresa.**

Ninguna consecuencia puede tener la presente fusión sobre los trabajadores, toda vez que a la fecha de la formulación del presente Proyecto no existen trabajadores en la Sociedad absorbida y la absorbente únicamente tiene dos empleados, que no se verán afectados por la fusión.

En el supuesto que desde la firma de este documento y hasta que se produzca la fusión, se produjeran altas y/o bajas de trabajadores en la entidad absorbida, se subrogará la absorbente en la plantilla total existente en la Sociedad absorbida a dicha fecha de otorgamiento de la escritura en la que se eleve a público la fusión por absorción.

En relación con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, se deja constancia de que las Sociedades que participan en la fusión no cuentan con representantes legales de los trabajadores.

El presente proceso de fusión no va a tener, por tanto, efectos sobre el empleo, ni se prevé impacto de género en los Órganos de Administración, ni en la responsabilidad social de la empresa.

**X. Incidencia que la fusión haya de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias.**

No existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias de clase alguna que deban ser consideradas, por lo que la fusión no tendrá incidencia alguna en este aspecto.

**XI. Estatutos.**

La Sociedad absorbente mantendrá invariados sus Estatutos Sociales.

## **XII. Procedimiento de aprobación y firma de los Administradores.**

El procedimiento de aprobación de la fusión se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 3/2009, es decir, en Junta General Extraordinaria y Universal (Decisiones de Socio Único, que es el único que de acuerdo con la Ley y los estatutos puede ejercitar legítimamente el derecho de voto) en la Sociedad absorbida, mientras que en la Sociedad absorbente se realizará en Junta General Extraordinaria no Universal y, por tanto, conforme a dicho precepto, siendo necesario publicar y depositar previamente el proyecto de fusión en la forma indicada en el artículo 32 de la indicada Ley, así como cumplir con las obligaciones de información (artículo 39), publicidad del acuerdo de fusión (artículo 43) y respeto al derecho de oposición de los acreedores (artículo 44) previstas legalmente, no siendo necesarios, de conformidad con el artículo 49 de la misma, los informes de los administradores ni expertos sobre el proyecto de fusión.

El presente Proyecto de fusión se redacta y suscribe por la totalidad de Consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad absorbente y el Administrador Único de la entidad absorbida que participa en la fusión, y se someterá a aprobación en Junta General Extraordinaria y Universal (Decisiones de Socio Único) de la Sociedad absorbida, y en Junta General Extraordinaria no Universal de la Sociedad absorbente que se celebrarán previsiblemente el 28 de junio de 2018.

En Madrid, a 26 de abril de 2018.

Fdo. por el Consejo de Administración de **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

**D. Marco Colomer Barrigón**  
Presidente y Consejero Delegado

**D. Juan Carlos Ureta Domingo**  
Consejero

**D. José Luis Colomer Barrigón**  
Consejero

**Dña. Irene Hernández Álvarez**  
Consejera



**Dña. Mónica de Quesada Herrero**  
Consejera

**D. Celestino Martín Barrigón**  
Consejero

Por el Administrador Único de **BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.**

**Fdo. D. Marco Colomer Barrigón**

## **Relación de Anexos**

- **ANEXO 1:** Activo inmobiliario que se transmite por la Sociedad absorbida a la absorbente.
- **ANEXO 2:** Balance resultante de la operación de fusión de las dos Sociedades con efectos del 1 de marzo de 2018.
- **ANEXO 3:** Cuentas Anuales Individuales Auditadas al 31 de diciembre de 2017 de las dos Sociedades participantes en la fusión, aprobadas el 26 de abril de 2018 por sus respectivas Juntas Generales.

**ANEXO 1: Activo inmobiliario que se transmite por la Sociedad absorbida a la absorbente.**

### EDIFICIO VALLE DE LA FUENFRÍA 3 MADRID

**PARCELA** resultante número tres. Destinada a uso terciario en el Polígono II del Sector no consolidado de Mirasierra, en término de Madrid, calle de Costa Brava número catorce, hoy calle Valle de la Fuenfría número tres. Tiene una superficie de cuatro mil doscientos diecisiete metros cuadrados. Linda al Norte, en línea de cincuenta y tres metros setenta y tres centímetros y curva de tres metros setenta y cinco centímetros de desarrollo con la calle Costa Brava; al Sur, en línea recta de sesenta y tres metros, con la calle de Costa Brava; al Este, en línea recta de veintisiete metros cincuenta centímetros y curva de doce metros cuarenta y tres centímetros de desarrollo con la calle de Costa Brava; y al Oeste, en línea recta de cuarenta y siete metros noventa y dos centímetros quiebro de tres metros sesenta centímetros y recta de cuarenta metros con terrenos de C. Mirasierra. La superficie edificable sobre rasante, suma de todas las plantas, es de seis mil metros cuadrados. Sobre la misma se ha construido: **EDIFICIO destinado a oficinas y garaje** en la calle Costa Brava, parcela tres del Polígono II del Sector de Mirasierra. Consta de cuatro plantas sobre rasante y dos sótanos de aparcamiento, con las siguientes superficies construidas: planta de sótano primero, dos mil veinticuatro metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados; planta de sótano segundo, dos mil veinticuatro metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados; la planta baja mil doscientos setenta y nueve metros setenta y siete decímetros cuadrados; y las tres plantas altas mil quinientos setenta y tres metros veinticinco decímetros cuadrados, cada una, en total diez mil cuarenta y ocho metros ochenta decímetros cuadrados. El edificio cuenta con un portal de acceso situado en el eje transversal del edificio el cual conecta directamente con el núcleo de comunicaciones verticales, compuesto de tres ascensores y dos escaleras independientes, una que da acceso a las plantas altas de oficinas y otra para acceder a los sótanos de aparcamiento. En dicho núcleo central se sitúan dos aseos dobles por planta, así como aseos y otros cuartos de servicios en las plantas de sótano. El edificio cuenta con dos escaleras de emergencia en los laterales. El edificio cuenta con las siguientes instalaciones: tres ascensores; instalación de agua fría y caliente para el servicio e aseos; climatización general, góndola de limpieza en la cubierta; conducciones para instalación de telefonía en las oficinas.

**INSCRIPCIÓN:** El Inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad nº 35 de Madrid, al Tomo 3242, Libro 1751, Folio 191, Finca número 6.247, inscripción 12ª.

**TÍTULO:** Le pertenece el pleno dominio en virtud de escritura de compraventa autorizada el 9 de marzo de 2015 por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el nº 305 de protocolo, que causó la inscripción 12ª de la finca de fecha 17 de abril de 2015.

## CARGAS:

**DISCIPLINA URBANÍSTICA.** Según certificación expedida a instancia de “IVG Institutional Funs GmbH Sucursal en España”, con C.I.F. W0042366E, por doña Myriam Peón González, Subdirectora General de Gestión de Procedimiento de Licencias de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades del Ayuntamiento de Madrid, el 18 de Junio de 2.013, se acredita el transcurso de más de cuatro años desde la fecha de la total terminación de las obras correspondientes a la construcción de la cubrición de dos patios interiores de formas rectangulares en el inmueble existente en la calle Valle de la Fuenfría número 3, sin licencia u orden de ejecución exigidas por el Ordenamiento Jurídico vigente, entendiéndose caducadas las potestades urbanísticas de restauración de la legalidad conculcada por la realización de las obras, no amparada en licencia.

## TRES SERVIDUMBRES:

**1ª) Una servidumbre recíproca de paso** constituida mediante escritura de treinta de noviembre de mil novecientos noventa y dos ante el Notario de Madrid Don José Antonio Torrente Secorun, y cuyo contenido es el siguiente: Servidumbre recíproca de paso. Predios Dominante y sirviente, lo serán recíprocamente esta finca y las registrales, número 6.245 y 6.246, parcelas TR 3, TR 2 Y TR 1. Contenido: Paso para vehículos y personas a través de la calle privada que discurre a través de las tres fincas citadas. Situación: la zona afectada por la servidumbre es una calle privada, que tienen las siguientes características: En la finca 6.246 discurre paralela a la misma y tiene 14'50 metros lineales de ancho y 57'50 metros lineales de largo, ocupando una superficie aproximada en esta parcela de ochocientos treinta y cinco metros cuadrados. En la finca registral 6.247, discurre paralela a la misma y tiene 14'50 metros lineales de ancho y 57'58 metros lineales de largo, ocupando una superficie aproximada en esta parcela, de ochocientos treinta y cinco metros cuadrados. Y en la finca registral 6.245, discurre perpendicular a la misma y tiene cinco metros lineales de lado y 7'07 metros lineales de base, ocupando una superficie aproximada en esta parcela, de 12'50 metros cuadrados. Todos los gastos que se produzcan como consecuencia del mantenimiento y conservación de la servidumbre será de cuenta y cargo de las fincas 6.246 y 6.247, a partes iguales, quedando excluida la finca 6.245, en tanto no tenga acceso a la calle privada y consecuentemente no realice uso alguno de la misma; si llegare a usar dicha calle, participara en los gastos indicados.

**2ª) Unas servidumbres recíprocas** constituidas sobre y a favor de las fincas registrales 6.246 y 6.247, mediante escritura de treinta de noviembre de mil novecientos noventa y dos ante el Notario de Madrid Don José Antonio Torrente Secorun. **1) de canalización eléctrica de alumbrado.** Recorrido: desde el edificio TR 3 y siguiendo la línea de la acera

en una longitud de 30 metros lineales hasta el lindero con la parcela número dos TR 1, y desde dicho lindero en una longitud de 30'75 metros lineales hasta el edificio TR 1. Destino: suministrar energía eléctrica a las farolas de la calle privada. **2) De canalización de red de riego. Recorrido: discurre en dos tramos, cada uno de ellos** de 34'40 metros lineales, formando ángulo recto, coincidiendo su vértice con el lindero de separación de ambas parcelas. Destino: para riego de la zona verde. **3) De saneamiento.** Recorrido: está constituida por dos tramos denominados S 1 y S 2. El S 1 discurre en forma de línea quebrada desde el punto más occidental del edificio TR 3 a través de la parcela número 3 en un tramo de seis metros lineales y a través de la parcela número 2, TR 1, mediante tramos de 6'70 metros lineales y 62'50 metros lineales hasta la acera de la calle Valle de la Fuenfria. Y el S-2, discurre igualmente en forma de línea quebrada desde el punto más oriental del Edificio TR-3 y a través de su parcela mediante tramos de 6'80, 9'80, 41'60 y 56'0 metros lineales, y a través de la parcela número 2, -TR-1-, mediante tramos de 5'80, 40'60 y 17'60 metros lineales, hasta unirse con el tramo S-1 en el mismo punto de la acera de la calle Valle de la Fuenfria. Destino: para el saneamiento de los edificios TR-1 y TR-3.

**3ª) Servidumbre de Uso y Utilización a favor de la entidad "Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.",** sociedad unipersonal, o su sucesor legal, entendiéndose por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad, a utilizar para los fines propios de su actividad, el mencionado espacio o local para la ubicación de un Transformador de energía eléctrica. La servidumbre se ejercerá por "Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A." (o empresa sucesora) como titular dominante, para el uso y utilización del centro de transformación de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso y consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario los centros de transformación de energía eléctrica, de una o más unidades, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del local, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento y comprenderá tanto el uso de la superficie en la que se ubique el Centro de Transformación así como la instalación y el establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior, como la ocupación del subsuelo y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas. La servidumbre constituida se extinguirá, automáticamente, en el momento en que el Transformador de energía eléctrica deje de ser utilizado y en explotación por la compañía suministradora, o empresa sucesora. Formalizada en escritura con fecha veintiuno de febrero del año dos mil trece, autorizada por el Notario de Madrid, por D. Joaquin Corell Corell, con número de protocolo 572.

**SITUACIÓN ARRENDATICA:** El Inmueble, destinado a oficinas y garaje, está parcialmente arrendado a distintos arrendatarios.

**REFERENCIA CATASTRAL:** La referencia catastral del Inmueble es 234402VK4803E0001YT.

**ANEXO 2: Balance resultante de la fusión sobre la base de los balances de fusión aprobados de las dos Sociedades cerrados al 31 de diciembre de 2017.**



**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE DE FUSIÓN CON FECHA DE EFECTOS CONTABLES 1 DE MARZO DE 2018**  
 (Euros)

ACTIVO	01/03/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01/03/2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>321.826.098</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>300.118.895</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	5.814	<b>Fondos Propios</b>	
Aplicaciones informáticas	5.814	<b>Capital</b>	267.577.040
<b>Inmovilizado material</b>	<b>2.226.154</b>	Capital escriturado	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.844	<b>Reservas</b>	<b>30.055.266</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material en curso	2.224.310	Legal y estatutarias	2.700.108
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>317.604.632</b>	Otras reservas	27.355.158
Inversiones inmobiliarias netas	317.604.632	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.402.559</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.989.499</b>		
Otros activos financieros	1.989.499	<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>-136.687</b>
		<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>1.220.718</b>
			<b>55.094.383</b>
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>55.094.383</b>
		<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>55.094.383</b>
		Obligaciones y bonos	10.130.822
		Deudas con entidades de crédito	41.121.637
		Otros pasivos financieros	3.705.236
		Derivados	136.687
			<b>16.017.325</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>49.404.504</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>16.017.325</b>
<b>Existencias</b>	<b>15.274</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>10.435.112</b>
Anticipos a proveedores	15.274	Deudas con entidades de crédito	10.432.062
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>4.591.263</b>	Otros pasivos financieros	3.050
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	4.359.091	<b>Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	<b>968</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.404	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>5.211.187</b>
Personal	288	Proveedores	2.238.749
Activos por impuesto corriente	170.036	Acreedores varios	176.527
Otros créditos con las Administraciones Públicas	22.443	Remuneraciones pendientes de pago	2.588
<b>Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	<b>41.876.905</b>	Pasivos por impuesto corriente	415.506
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	41.876.905	Otras deudas con las Administraciones Públicas	165.706
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>474.000</b>	Anticipos de clientes	2.212.111
Otros activos financieros	474.000	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>370.058</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.442.839</b>		
Tesorería	2.442.839		
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>4.223</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>371.230.603</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>371.230.603</b>

**ANEXO 3: Cuentas Anuales Individuales Auditadas al 31 de diciembre de 2017 de las dos Sociedades participantes en la fusión, aprobadas el 26 de abril de 2018 por Decisión del Socio Único de las absorbida y la Junta General de Accionista de la absorbente.**