

ACTA N° 54

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA

En Madrid, en el domicilio social de la Sociedad SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., sito en Gta. de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta, a las 10:00 horas del día 28 de junio de 2018, se celebra, en primera convocatoria, la Junta General Extraordinaria de accionistas, debidamente convocada por anuncios en el periódico EL MUNDO y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) de fecha 24 de mayo 2018, así como publicada de forma ininterrumpida en la página web de la sociedad (www.saintcroixhi.com) desde el mismo 24 de mayo 2018, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DIA

PRIMERO.- Examen y aprobación, si procede, de la Fusión por absorción por parte de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, en la que participa en el 100% del capital social de la misma, BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. (sociedad absorbida).

SEGUNDO.- Ruegos y preguntas.

TERCERO.- Delegación de Facultades.

CUARTO.- Lectura y aprobación del Acta.

Formada la lista de asistentes, que se adjunta a la presente Acta como anexo nº 1, firmada por el Secretario y con el Visto Bueno del Presidente de la Junta, se facilita a la Asamblea el número de accionistas que concurren personalmente que son 18, equivalentes a 4.132.941 acciones, lo que supone el 92,829248% del capital social con derecho a voto, y representados 1, equivalentes a 272.315 acciones, lo que supone el 6,116418% del capital social con derecho a voto.

En total asisten, presentes o representados un total de 19 accionistas, equivalentes a 4.405.256 acciones, lo que supone el 98,945667% del capital social con derecho a voto, por lo que existiendo quorum suficiente, de acuerdo con la Ley y los Estatutos, se procede a la celebración de la Junta.

Asisten a la Junta la totalidad de los miembros del Consejo de Administración.

Actúa como Presidente de la Junta D. Marco Colomer Barrigón, y como Secretario D. José Juan Cano Resina que lo son, respectivamente, del Consejo de Administración.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, previa deliberación de todos los asuntos contenidos en el Orden del Día, y sin haberse solicitado constancia escrita de ninguna de las intervenciones de los asistentes, se adoptaron por unanimidad los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Examen y aprobación, si procede, de la Fusión por absorción por parte de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, en la que participa en el 100% del capital social de la misma, BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. (sociedad absorbida).

Aprobar la Fusión por absorción por parte de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, en la que participa en el 100% del capital social de la misma, BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. (sociedad absorbida), todo ello con el alcance y contenido definido en el Proyecto de Fusión redactado y firmado por los Administradores de las Sociedades participantes en la Fusión con fecha 26 de abril de 2018, fecha ésta desde la cual ha sido publicado en la página web de la sociedad absorbente junto con el resto de documentación legamente preceptiva y que quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.

La Fusión se realiza 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 realiza 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 adjuntaron al Proyecto de Fusión, como Anexo 3, las Cuentas Anuales Auditadas por Ernst & Young, S.L. al 31 de diciembre de 2017 de las dos Sociedades participantes en la Fusión. 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.

Las razones que justifican la operación de Fusión por absorción que se aprueba 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 considera 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 que se aprueba, 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.

Los aspectos normativos y fiscales de la Fusión se pueden concretar en:

a) Aspectos normativos: La 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 aprueba 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.

Se consideran 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. 10ª 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.ª 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.

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 ha sido necesaria la inclusión en el Proyecto de Fusión 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 adjuntó al Proyecto.

Dada la naturaleza de la operación de Fusión que se aprueba, 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 traspassa su patrimonio, esto es, SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Se adjuntó al Proyecto de Fusión 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.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2009, de 3 de abril de reformas estructurales de las Sociedades mercantiles, se deja constancia de que ninguno de los Administradores de las Sociedades que participan en la Fusión 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.

Ninguna consecuencia puede tener la presente Fusión sobre los trabajadores, toda vez que ni a la fecha de la formulación del Proyecto, ni a la fecha de adopción del presente acuerdo, 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.

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.

La Sociedad absorbente mantendrá invariados sus Estatutos Sociales.

El procedimiento de aprobación de la Fusión se realiza 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 realiza en Junta General Extraordinaria no Universal y, por tanto, conforme a dicho precepto, habiendo sido 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.

En definitiva, se aprueba la Fusión por absorción antedicha en base al Proyecto de Fusión por absorción depositado en el Registro Mercantil de Madrid, en los términos que resultan la redacción completa de dicho Proyecto, el cual incorpora los siguientes 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.

SEGUNDO.- Ruegos y preguntas.

No se adoptan acuerdos en este punto.

TERCERO.- Delegación de Facultades.

Se acuerda delegar en cualquiera de los miembros del Consejo de Administración; con carácter solidario o indistinto, las más amplias facultades para adoptar cuantos acuerdos sean precisos o convenientes para la elevación a público, ejecución, desarrollo, efectividad y buen fin de todos los acuerdos adoptados y, en particular y sin carácter limitativo, para los siguientes actos:

- (i) aclarar, precisar y completar los acuerdos y resolver cuantas dudas o aspectos se presenten, subsanando y completando cuantos defectos u omisiones impidan u obstaculicen la efectividad o inscripción de los correspondientes acuerdos;
- (ii) tomar los acuerdos que sean precisos o necesarios para la ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados y suscribir los documentos públicos o privados y realizar cuantos actos, negocios jurídicos, contratos, declaraciones y operaciones sean procedentes al mismo fin;
- (iii) realizar cuantos actos, negocios jurídicos, contratos y operaciones sean procedentes en orden a la inscripción de los acuerdos precedentes en el Registro Mercantil, incluyendo, en particular, y entre otras facultades, las de comparecer ante Notario para otorgar cualesquiera escrituras públicas o actas notariales necesarias o convenientes a tal fin, publicar los correspondientes anuncios y formalizar cualquier otro documento público o privado que sea necesario o conveniente para la inscripción de tales acuerdos, con facultad expresa de subsanación, sin alterar su naturaleza, alcance o significado; y
- (iv) comparecer ante las autoridades administrativas competentes, en particular, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como ante otras autoridades, fiscales, administraciones e instituciones, a fin de realizar los trámites, actuaciones y modificaciones requeridas por dichas autoridades en la documentación, necesarios para su más completo desarrollo y efectividad.

CUARTO.- Lectura y aprobación del Acta.

Suspendida previamente por unos momentos la sesión para proceder a la redacción del Acta, se da lectura a la misma, por el Secretario de la Junta, nuevamente constituida y se aprueba por unanimidad de los asistentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

VºBº
El Presidente,

El Secretario,

Marco Colomer Barrigón

José Juan Cano Resina