

**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

de

**ALCAIDESA HOLDING, S.A.U.**

*(como sociedad absorbente)*

y

**ALCAIDESA GOLF, S.L.U.**

*(como sociedad absorbida)*

Madrid, 30 de junio de 2020

A los efectos de lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en lo sucesivo, la “LME”), el abajo firmante en su calidad de representante persona física de MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A., administrador único tanto de ALCAIDESA HOLDING, S.A.U. (“AHS”) como de ALCAIDESA GOLF, S.L.U. (“AGSL”, y junto con AHS, las “Sociedades”), procede a formular este proyecto común de fusión (en lo sucesivo, el “Proyecto Común de Fusión” o el “Proyecto”), que será sometido para su aprobación por el accionista único de AHS, según lo previsto en el artículo 40 y 42 LME (la “Fusión”).

El contenido de este Proyecto Común de Fusión es el siguiente:

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 RAZONES DE LA FUSIÓN

Por un lado, el propósito de la Fusión es simplificar la actual estructura societaria del Grupo Millenium (a estos efectos se entiende por Grupo Millenium el grupo de sociedades cuya sociedad dominante, directa o indirectamente, es Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A.) con el fin de optimizar la gestión del negocio y mejorar su eficiencia. En efecto, la unificación de patrimonios y actividades de las Sociedades en una sola entidad mercantil conllevará sinergias organizativas y operativas que permitirán reducir costes de gestión y evitar la multiplicidad de funciones. En particular, posibilitará, entre otros efectos, la simplificación de los procesos de revisión, gestión y control; una reducción de cargas administrativas y eliminación de duplicidades en los ámbitos financiero, contable, fiscal y mercantil.

Por otro lado, la sociedad MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE I SOCIMI, S.A. (en adelante, “MHRE”), accionista único de AHS y administrador único de ambas Sociedades, es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, en entidades que tengan un objeto social principal análogo o en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

MHRE tiene interés en que todas sus filiales opten por el régimen fiscal especial SOCIMI para garantizar el cumplimiento del Grupo Millenium de los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, con la estructura actual ni AHS ni AGSL podrían optar por el régimen fiscal especial, en tanto que para que las sociedades no cotizadas en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación puedan acogerse a dicho régimen, es necesario que (i) estén directamente participadas por una SOCIMI (MHRE) y (ii) no tengan acciones o participaciones en estas entidades.

Por todo lo anterior, mediante la operación prevista en este Proyecto, se pretende llevar a cabo una reorganización societaria que permita tanto simplificar la estructura de las Sociedades para lograr, tanto una mayor eficiencia organizativa concentrando la actividad en una sola compañía, como el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI.

La reorganización proyectada se realizará a través de la fusión por absorción de AGSL, por su socio único, AHSA, recibiendo la última todos los derechos y obligaciones de AGSL por sucesión universal.

## **1.2 ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN**

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de AHSA y AGSL es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes LME.

En concreto, la Fusión proyectada se arbitrará mediante la absorción de AGSL (también la “**Sociedad Absorbida**”) por AHSA (en adelante, también la “**Sociedad Absorbente**”), con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de AGSL.

En la medida en que la Sociedad Absorbida es una sociedad íntegramente participada de forma directa por la Sociedad Absorbente, la Fusión se acogerá al régimen simplificado previsto en el artículo 49 LME. En consecuencia,

- (i) no procede aumentar el capital social de AHSA;
- (ii) el Proyecto Común de Fusión no precisa contener las menciones relativas a: (a) el tipo de canje y el procedimiento de canje, (b) la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a disfrutar de las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho, (c) la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de AGSL que será transmitido a AHSA y (d) las fechas de las cuentas anuales de AHSA y AGSL utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión;
- (iii) no es exigible el informe ordinario de experto independiente ni el informe de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión; y
- (iv) no se requiere la aprobación de la Fusión por el socio único de la Sociedad Absorbida.

## **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

### **2.1 ALCAIDESA HOLDING, S.A.U. (SOCIEDAD ABSORBENTE)**

ALCAIDESA HOLDING, S.A.U., con domicilio social en el Club de Golf Alcaidesa, avenida Pablo Cerezo s/n, San Roque 11316 Cádiz, fue constituida con duración indefinida, mediante escritura pública otorgada el día 7 de mayo de 1987, ante el Notario de Madrid, D. Isidoro Lora Tamayo Rodríguez, con el número 1.090 de su protocolo con la denominación Costain Alcaidesa, S.A. Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el día 28 de diciembre de 1988, ante el Notario de Madrid, D. Luis Sánchez Marco, con el número 2.790 de su protocolo, cambió su denominación a Alcaidesa-Costain-Agroman, S.A. Finalmente, mediante escritura pública otorgada el día 31 de enero de 1995 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Francés y de Mateo, con el número 771 de su protocolo, se modificó la denominación de la sociedad que pasó a denominarse Alcaidesa Holding, S.A.

AHSA figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al Tomo 1128, folio 178, hoja número CA-12687 y cuenta con N.I.F. número A-78481157.

El capital social de AHSA asciende a la cantidad de 13.639.454,80 euros y está integrado por 1.155.886 acciones de 11,80 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.155.886, ambos inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, y pertenecientes todas ellas a una única clase y serie.

## **2.2 ALCAIDESA GOLF, S.L.U. (SOCIEDAD ABSORBIDA)**

ALCAIDESA GOLF, S.L.U., con domicilio social en Lugar Club de Golf Alcaidesa, avenida Pablo Cerezo s/n, San Roque 11316 Cádiz, fue constituida por tiempo indefinido en escritura de fecha 16 de diciembre de 2004 ante el Notario de Sevilla, D. Guillermo Ruiz Rodero, con el número 2.270 de su protocolo.

AGSL figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al Tomo 1722, folio 51, hoja número CA-28.899, y cuenta con N.I.F. número B-11803137.

El capital social de AGSL asciende a la cantidad de 9.600.000 euros y está integrado por 9.600 participaciones sociales de 1.000 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número 1 al 9.600, ambos inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas.

## **3. BALANCES DE FUSIÓN**

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 LME, los cerrados por ambas Sociedades a 31 de diciembre de 2019. Asimismo, se hace constar que no se ha producido ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 36.2 LME que obligue a modificar las valoraciones contenidas en los referidos balances de fusión ("**Balance de Fusión**").

Dichos balances, como parte integrante de las cuentas anuales de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2019, han sido formulados por los respectivos administradores únicos de AGSL y AHSA el 26 de junio de 2020, y aprobados por el accionista único de AHSA y socio único de AGSL el 29 de junio de 2020.

Asimismo, las cuentas anuales de las Sociedades, y en consecuencia los balances de fusión, han sido verificados por los respectivos auditores de cuentas.

Se adjuntan como **ANEXO 1** y **ANEXO 2** los balances de Fusión de AHSA y AGSL, respectivamente.

## **4. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN**

A los efectos de la mención 7ª del artículo 31 de la LME, se establece la fecha de inicio del ejercicio social de la Sociedad Absorbente en que se apruebe la Fusión (esto es, el 1 de enero de 2020), como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

La fecha de efectos contables así determinada es conforme con el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y a las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

## **5. PRESTACIONES ACCESORIAS Y DERECHOS ESPECIALES**

A los efectos de la mención 3ª del artículo 31 de la LME, se hace constar que no existen en ninguna de las Sociedades participantes en la Fusión, ni se contempla en el marco de la Fusión, aportación de industria alguna, y que tampoco existen prestaciones accesorias para el socio o accionista único de dichas Sociedades, por lo que no procede otorgar compensación alguna.

A los efectos de la mención 4ª del artículo 31 de la LME, se hace constar que, dado que no existen en ninguna de las Sociedades participantes en la Fusión titulares de participaciones o acciones que atribuyan derechos distintos o especiales, ni titulares de derechos especiales distintos de las participaciones o acciones, no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones en el seno de la Sociedad Absorbente.

## **6. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES**

No se atribuirá ninguna clase de ventajas a los administradores de ninguna de las entidades participantes en la Fusión. Por otro lado, al no ser exigible el informe de experto independiente sobre el Proyecto Común de Fusión, no se atribuirán ventajas particulares a este respecto.

## **7. RÉGIMEN FISCAL**

La Fusión proyectada aplicará y se realizará al amparo del régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("LIS"). Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la LIS, se procederá a efectuar la oportuna comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria indicando la aplicación de dicho régimen, en los términos reglamentariamente establecidos.

## **8. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

Una vez se complete la Fusión objeto de este Proyecto Común de Fusión, AHSA, en su condición de sociedad absorbente, continuará regida por sus Estatutos Sociales vigentes a día de hoy.

## **9. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

A los efectos de lo previsto en el artículo 31.11ª LME, se incluyen a continuación las consideraciones tenidas en cuenta por el administrador único de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente para afirmar que la Fusión objeto de este Proyecto Común de Fusión no provoca ningún impacto ni en el género en los órganos de administración ni responsabilidad social corporativa de AHSA. Sin embargo, tal y como se expone a continuación, tendrá los efectos siguientes sobre el empleo.

### **9.1 POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN EN RELACIÓN CON EL EMPLEO**

En caso de que la fusión objeto de este Proyecto Común de Fusión llegue a completarse, se producirá una sucesión de empresa del artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. De conformidad con la citada sucesión, la Sociedad Absorbente se subrogará en las relaciones laborales de los empleados en activo de la Sociedad Absorbida, convirtiéndose en su nueva entidad empleadora.

Asimismo, y también como consecuencia de la sucesión de empresa, la Sociedad Absorbente se subrogará en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de la Sociedad Absorbida y en cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiera adquirido con sus trabajadores.

A su vez, se hace constar que las sociedades participantes en la Fusión darán cumplimiento, respectivamente, a sus obligaciones de información y, en su caso, de consulta, respecto de la representación legal de los trabajadores de cada una de ellas, o en su ausencia, respecto de sus respectivos trabajadores afectados por la sucesión de empresa, conforme a lo dispuesto en la normativa laboral. Asimismo, la Fusión proyectada se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente y, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

### **9.2 EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN**

No está previsto que, con ocasión de la Fusión, se produzcan cambios de especial significación en la estructura del órgano de administración de la Sociedad Absorbente desde el punto de vista de su distribución por géneros. De igual manera, la Fusión no modificará la política que ha venido gobernando esta materia en la Sociedad Absorbente.

### **9.3 INCIDENCIA DE LA FUSIÓN EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA**

No cabe esperar que la actual política de responsabilidad social corporativa de la Sociedad Absorbente vaya a sufrir modificaciones a consecuencia de la Fusión objeto de este Proyecto.

## **10. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 LME, no será necesario publicar el Proyecto Común de Fusión ni depositarlo en los Registros Mercantiles de Cádiz con anterioridad a la adopción del acuerdo de fusión.

Este Proyecto Común de Fusión —junto con los demás documentos mencionados en el artículo 39 LME (salvo aquellos que no resultaran exigibles de conformidad con dicha ley) — será puesto a disposición de los representantes de los trabajadores de las Sociedades para su examen en el correspondiente domicilio social.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 LME, los administradores de las Sociedades suscriben y refrendan con su firma este Proyecto Común de Fusión en dos (2) ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que ha sido aprobado por los administradores de las Sociedades en sus respectivas sesiones celebradas el 30 de junio de 2020.

**ADMINISTRADOR ÚNICO DE ALCAIDESA HOLDING, S.A.U.**

---

D. Javier Illán Plaza

Representante persona física del  
administrador único, Millenium Hotels Real  
Estate I SOCIMI, S.A.

**ADMINISTRADOR ÚNICO DE ALCAIDESA GOLF, S.L.U.**

---

D. Javier Illán Plaza

Representante persona física del  
administrador único, Millenium Hotels Real  
Estate I SOCIMI, S.A.

**ANEXO 1**  
**BALANCE DE FUSIÓN DE ALCAIDESA HOLDING, S.A.U.**

Activo	Nota	2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>24.580.698</b>
Inmovilizado material	4	1.756
Inversiones inmobiliarias	4	253.708
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	24.325.234
Activos por impuesto diferido	9	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>81.721</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>53.150</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5	14.144
Otros deudores	5	39.006
Otros créditos con la Administración Pública	9	-
<b>Periodificaciones a corto plazo.</b>		<b>607</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>27.964</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>24.662.419</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
	<b>Nota</b>	<b>2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>24.580.176</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>24.580.176</b>
<b>Capital</b>	6	<b>13.639.455</b>
Capital escriturado		13.639.455
<b>Prima de emisión</b>	6	<b>15.744.227</b>
<b>Reservas</b>	6	<b>28.327.574</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-20.933.400</b>
<b>Otras aportaciones de socios</b>		<b>5.074.550</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>-17.272.230</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	8 y 10	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>82.243</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>8.223</b>
Otros pasivos financieros	8	8.223
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	8 y 10	<b>-</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>74.020</b>
Proveedores	8	12.547
Proveedores empresas del grupo	8 y 10	1.302
Otros acreedores	8	24.217
Otras deudas con la administración pública	9	35.954
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>24.662.419</b>

**ANEXO 2**  
**BALANCE DE FUSIÓN DE ALCAIDESA GOLF, S.L.U.**

Activo	Nota	2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inmovilizado material	4	<u>11.800.000</u>
Inversiones inmobiliarias	4	<u>4.762.444</u>
Activos por impuesto diferido	12	<u>-</u>
		<b>16.562.444</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Existencias	8	<u>86.893</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	<u>162.016</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		138.317
Clientes empresas del grupo	13	1.302
Otros deudores		19.819
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	2.579
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	<u>-</u>
Periodificaciones a corto plazo		<u>27.303</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		<u>363.658</u>
		<b>639.870</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><b>17.202.314</b></u>
<b>Pasivo y Patrimonio Neto</b>		
	Nota	2019
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Fondos propios	9	<u>15.387.677</u>
Capital		<u>9.600.000</u>
Capital escriturado		9.600.000
Prima de emisión		<u>6.752.984</u>
Reservas		<u>14.560.408</u>
Resultados de ejercicios anteriores		<u>-8.002.508</u>
Otras aportaciones de socios y remanente		<u>1.149.240</u>
Resultado del ejercicio		<u>-8.672.446</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas a largo plazo		<u>399.274</u>
Acreedores por arrendamiento financiero	5 y 11	<u>399.274</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11 y 13	<u>280.000</u>
		<b>679.274</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo		<u>207.811</u>
Acreedores por arrendamiento financiero	5 y 11	<u>207.811</u>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	<u>927.552</u>
Proveedores a corto plazo		168.284
Proveedores empresas del grupo	13	-
Acreedores varios		43.029
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	245.019
Anticipos de clientes		443.754
Remuneraciones pendientes de pago		<u>27.465</u>
		<b>1.135.363</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<u><b>17.202.314</b></u>