

**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

**entre**

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.**

**(como Sociedad Absorbente)**

**e**

**HISPANIA REAL SOCIMI, S.A.U.**

**(como Sociedad Absorbida)**

**Madrid, 2 marzo 2016**

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 (la **Ley de Modificaciones Estructurales**), los abajo firmantes, en su calidad de miembros del Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (**Hispania**) y de representante persona física del Administrador Único de Hispania Real SOCIMI, S.A.U. (**Hispania Real**), respectivamente, proceden a formular este proyecto común de fusión (el **Proyecto Común de Fusión**), que será sometido para su aprobación a la Junta General de Accionistas de Hispania, y a Hispania, como accionista único de Hispania Real, según lo previsto en el Artículo 40 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Así, en el presente Proyecto Común de Fusión se detallan los aspectos fundamentales de la fusión por absorción prevista entre Hispania, como sociedad absorbente, e Hispania Real, como sociedad absorbida. En adelante, Hispania e Hispania Real podrán ser también denominadas como la **Sociedad Absorbente** y la **Sociedad Absorbida**, respectivamente.

El contenido del Proyecto Común de Fusión es el siguiente:

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Razones de la fusión

La presente fusión por absorción se llevará a cabo en un contexto de racionalización de la estructura corporativa del grupo empresarial al que ambas sociedades pertenecen motivado, principalmente, por el hecho de que Hispania Real se constituyó como vehículo a través del cual se pudieran canalizar las inversiones consideradas como “aptas” de conformidad con el régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el **Régimen de SOCIMI**).

Así, el 7 de mayo de 2014, Hispania Real acordó el acogimiento al Régimen de SOCIMI, estando, por lo tanto, sometida al cumplimiento de los requisitos para la aplicación de dicho régimen y, en particular, a la admisión a negociación de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o de la Unión Europea con anterioridad al 7 de mayo de 2016.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración de Hispania tiene intención de someter a la Junta General Ordinaria de Accionistas la posibilidad de que Hispania opte por la aplicación del Régimen de SOCIMI con anterioridad a la fecha en que las acciones de Hispania Real deberían cotizar en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación (español o de la Unión Europea), de conformidad con lo establecido por el Régimen de SOCIMI, descartándose en tal caso la admisión a negociación de las acciones de Hispania Real.

Tal y como ha quedado dicho anteriormente, la existencia de Hispania Real como entidad independiente de Hispania tenía su razón de ser en la necesidad de constituir un vehículo a través del cual canalizar todas las inversiones “aptas” a los efectos del Régimen de SOCIMI y, por lo tanto, en que aquella optara por la aplicación del Régimen de SOCIMI con independencia de que el Grupo, a través de Hispania, pudiera realizar otras inversiones “no aptas” a los efectos del citado régimen. Sin embargo, transcurridos ya dos (2) años desde la constitución de Hispania, se espera

que el grupo en su conjunto cumpla con los requisitos de inversión/rentas exigidos por el Régimen de SOCIMI y, por lo tanto, se ha considerado que Hispania puede optar por la aplicación del Régimen de SOCIMI.

En este contexto, teniendo en cuenta la complejidad de la gestión y los costes asociados a una estructura societaria de este tipo, se considera que el mantenimiento de Hispania Real como entidad independiente acarrearía múltiples duplicidades innecesarias las cuales se podrían simplificar mediante la operación de fusión proyectada, reduciéndose los costes de gestión del grupo (simplifica la contabilidad y la consolidación, reduce costes de auditoría y, entre otras, se evitaría duplicar las obligaciones de información a los mercados y a terceros, centralizando dicha obligación en Hispania) y facilitando la gestión del mismo en torno a una única entidad (Hispania) desde la cual se realicen, directa o indirectamente, todas las nuevas inversiones del grupo.

Adicionalmente, en caso de que se mantuviera Hispania Real como entidad independiente y las acciones de Hispania Real fueran admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (como estaba inicialmente previsto), sería previsible (dado el volumen actual de sus inversiones) que la capitalización de las acciones de Hispania Real excedieran de los 500 millones de euros, superándose así los límites previstos en el Artículo 77.3 de la Ley del Mercado de Valores para la negociación exclusiva en un sistema multilateral de negociación. En tal caso, Hispania Real se vería obligada a solicitar la admisión a negociación en un mercado regulado (salvo que la Comisión Nacional del Mercado de Valores eximiera a Hispania Real de tal obligación), afectando negativamente a la liquidez de las acciones de Hispania en el mercado continuo y complicando muy significativamente la gestión del grupo.

## **1.2 Estructura de la operación**

La fusión se llevará a cabo en los términos previstos en los Artículos 22 y siguientes de la Ley de Modificaciones Estructurales. En particular, la fusión proyectada se llevará a cabo mediante la absorción de Hispania Real, como Sociedad Absorbida, por Hispania, 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 Hispania Real.

Dado que Hispania es titular íntegra y directamente de la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Hispania Real, resulta aplicable el régimen especial establecido en el Artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales. Por este motivo, no será necesario:

- que el presente Proyecto Común de Fusión incluya las menciones previstas en el Artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales relativas a los siguientes extremos: tipo y procedimiento de canje, fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas acciones tienen derecho a participar en las ganancias sociales, la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite a Hispania y las fechas de las cuentas anuales utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión;
- que se elaboren informes de Administradores y expertos independientes sobre el Proyecto Común de Fusión; ni

- que Hispania aumente su capital como consecuencia de la absorción de Hispania Real.

Por otra parte, y no obstante lo dispuesto en el apartado 4º del Artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, la fusión será sometida a la aprobación del accionista único de Hispania Real.

Como consecuencia de la fusión, las acciones de Hispania Real serán anuladas.

## **2. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

### **2.1 Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. (Sociedad Absorbente)**

Hispania Activos Inmobiliarios, S.A., es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Serrano, 30, 2º Izquierda, constituida por tiempo indefinido con la denominación de AZORA HISPANIA, S.A. mediante escritura otorgada, el día 23 de enero de 2014, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 152 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.898, Folio 205, Sección 8ª, Hoja M-574126, Inscripción 1ª. Tiene N.I.F. A-86919271.

El capital social de Hispania asciende a OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL EUROS (82.590.000 €), dividido en OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTAS NOVENTA MIL (82.590.000) acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente, de la UNO (1) a la OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTAS NOVENTA MIL (82.590.000), ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas y pertenecientes todas ellas a una única clase y serie.

Las acciones en las que se divide el capital social de Hispania están representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (*Mercado Continuo*).

La llevanza del registro contable está encomendada a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (*Iberclear*).

### **2.2 Hispania Real SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbida)**

Hispania Real SOCIMI, S.A.U., es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Serrano 30, 2º Izquierda, constituida por tiempo indefinido con la denominación de HISPANIA REAL, S.A.U. en virtud de escritura otorgada, el 1 de abril de 2014, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 879 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.109, Folio 84, Sección 8ª, Hoja M-577865, Inscripción 1ª. Tiene N.I.F. A-86980802.

El capital social de Hispania Real asciende a CINCO MILLONES EUROS (5.000.000 €) y está dividido en CINCO MILLONES (5000.000) de acciones de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente, de la UNO (1) a la CINCO MILLONES (5.000.000), ambas inclusive, íntegramente

suscritas y desembolsadas, representadas mediante títulos y pertenecientes a una única clase y serie.

El Accionista Único de Hispania Real es Hispania.

### **3. TIPO DE CANJE, AMPLIACIÓN DE CAPITAL Y PROCEDIMIENTO DE CANJE**

Hispania es titular de forma directa de la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Hispania Real. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, no existe ni tipo ni procedimiento de canje. Las acciones de Hispania Real serán anuladas sin que se produzca canje alguno y sin que Hispania aumente su capital.

### **4. BALANCES DE FUSIÓN**

A los efectos de lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se consideran balances de fusión los cerrados por ambas sociedades a 31 de diciembre de 2015, y por tanto, cerrados dentro de los seis meses anteriores a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión.

Dichos balances han sido formulados por los Administradores de las sociedades intervinientes en la fusión el día 17 de febrero de 2016 y han sido debidamente verificados por los auditores de cuentas de las referidas sociedades.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los balances de fusión serán sometidos a la aprobación de Hispania como Accionista Único de Hispania Real, y de la Junta General de Accionistas de Hispania que haya de resolver sobre la fusión, con carácter previo a la adopción de las respectivas decisiones / acuerdos relativos a la fusión.

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

La fecha a partir de la cual las operaciones de Hispania Real se considerarán realizadas por Hispania será el 1 de enero de 2016.

Se hace constar a los efectos oportunos que la retroacción contable así determinada es conforme con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

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

Dado que no existen en la Sociedad Absorbida prestaciones accesorias, aportaciones de industria, titulares de derechos especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos de capital, no procede el otorgamiento de ninguna compensación ni derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de derechos ni opciones en el seno de la Sociedad Absorbente.

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

No se atribuirá ninguna clase de ventaja a los administradores de las sociedades participantes en la fusión.

Por otra parte, se hace constar que no resultará necesaria la intervención de expertos independientes en la fusión, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, y por tanto, no procede la atribución de ventajas a ninguno de ellos.

## **8. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

Como consecuencia de la fusión, no es necesaria la aprobación de ninguna modificación estatutaria de Hispania.

## **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 31.11<sup>a</sup> de la Ley de Modificaciones Estructurales, se incluyen a continuación las consideraciones tenidas en cuenta por los Administradores de Hispania y de Hispania Real para afirmar que la fusión objeto de este Proyecto Común de Fusión no comporta ninguna consecuencia sobre el empleo, ni tiene impacto de género en los órganos de administración ni incide tampoco sobre la responsabilidad social corporativa de Hispania.

### **9.1 Posibles consecuencias de la Fusión en relación con el empleo**

Dado que la Sociedad Absorbida no tiene ningún trabajador, la fusión no va a tener consecuencia alguna sobre el empleo. En cualquier caso, en el supuesto de que llegado el momento hubiere algún trabajador en la Sociedad Absorbida pasaría a serlo de Hispania, como Sociedad Absorbente, en las mismas condiciones en que estaba en Hispania Real y, ello, a partir del momento en que se produzca la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

### **9.2 Eventual impacto de género en los órganos de administración**

No está previsto que con ocasión de la fusión, se produzcan cambios en la estructura del órgano de administración de Hispania 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 Hispania.

### **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 Hispania vaya a sufrir modificaciones de ningún tipo como consecuencia de la fusión objeto de este Proyecto Común de Fusión.

## **10. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE**

La fusión proyectada aplicará el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades.

A tal efecto, y según lo previsto en el Artículo 89 del referido texto legal y en los Artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, se comunicará la realización de la operación de fusión descrita y la aplicación del referido régimen fiscal al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en la forma y plazo reglamentariamente establecido.

**11. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A. Y DE HISPANIA REAL SOCIMI, S.A.U. EN RELACIÓN CON EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el Artículo 32 de la Ley de Modificaciones Estructurales, este Proyecto Común de Fusión será insertado en la página web de Hispania y, dado que Hispania Real carece de página web, será igualmente presentado para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

Los Administradores de las dos sociedades participantes en la fusión pondrán a disposición de los Accionistas para su examen en el correspondiente domicilio social a partir del momento en que se publique la convocatoria de la Junta General de Accionistas de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. que haya de resolver sobre la fusión, la totalidad de los documentos que se relacionan en el Artículo 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

\*\*\*\*

De conformidad con lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y de Hispania Real SOCIMI, S.A., cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan con su firma este Proyecto Común de Fusión, en dos (2) ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que han sido aprobados por los Administradores de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A. y de Hispania Real SOCIMI, S.A.U. el 2 de marzo de 2016.

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 30.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales, se hace expresamente constar que la firma de D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño, Consejero de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A., no figura a continuación al no haber podido asistir, por problemas de agenda, al Consejo de Administración en el que se aprobó y suscribió el Proyecto Común de Fusión. Esto no obstante, el citado Consejero, de conformidad con lo previsto en el Artículo 529quáter.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el Artículo 40.2 de los Estatutos Sociales y en el Artículo 14.4 del Reglamento del Consejo de Administración de Hispania, otorgó su representación al Presidente del Consejo de Administración de Hispania, D. Rafael Miranda Robredo, quien firma a continuación en su lugar.

**Consejo de Administración de Hispania Activos Inmobiliarios, S.A.**

\_\_\_\_\_  
D. Rafael Miranda Robredo

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín Ayuso García

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Gumuzio Íñiguez de Onzoño  
(representado por D. Rafael Miranda  
Robredo)

\_\_\_\_\_  
D. Luis Alberto Mañas Antón

\_\_\_\_\_  
Dña. Concepción Osácar Garaicoechea

\_\_\_\_\_  
D. José Pedro Pérez-Llorca

**Administrador Único de Hispania Real SOCIMI, S.A.U.**

---

Don Rafael Miranda Robredo

En nombre y representación, como representante  
persona física de

**HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.**