

PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

(Sociedad Absorbente)

y

CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.

CEVASA-TEYCO, S.L.U.

(Sociedades Absorbidas)

Conforme a los artículos 30 y 49.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles ("**LME**"), se formula por los administradores de las tres sociedades el Proyecto Común de Fusión por Absorción de Sociedades íntegramente participadas, que incluye las menciones mínimas recogidas en la Ley.

Estando presentes en este acto todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente, el Administrador único de CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U., a través de su representante persona física, y los Administradores mancomunados de CEVASA-TEYCO, S.L.U., se suscribe por todos ellos el presente Proyecto Común de Fusión por Absorción en los términos convenidos en la LME y cuyo contenido se expresará a continuación.

Mediante la fusión proyectada, las sociedades absorbidas, CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.U., transmitirán en bloque todo su patrimonio social a la sociedad absorbente COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A., adquiriendo esta última por sucesión universal la totalidad de sus derechos y obligaciones.

CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.U., como sociedades absorbidas por COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. quedarán extinguidas con motivo de la presente fusión.

* * * * *

PROYECTO DE FUSION DE LAS MERCANTILES “COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.”, “CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.” y “CEVASA-TEYCO, S.L.U.”

1.- DENOMINACIÓN, TIPO SOCIAL Y DOMICILIO DE LAS SOCIEDADES QUE PARTICIPAN EN LA FUSIÓN Y DATOS IDENTIFICADORES DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

a.- Sociedad Absorbente:

“COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.” (CEVASA en adelante)

Domicilio: Avenida Meridiana, 350, 6ª planta, Barcelona, 08027

Inscripción Registral: Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 38973, Folio 44, Hoja B-339504, Inscripción 231

Número de Identificación Fiscal: A-28218543

Órgano de Administración: Consejo de Administración formado por el Presidente Sr. Jaume Dedeu Bargalló y los consejeros Sra. María Vaqué Boix, Sr. Manuel Valiente Margelí, TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L. representada por el Sr. Ferran Pellissa Beneyto, y el Sr. Àngel Segarra Ferré.

Accionistas: Su capital está representado por 1.162.690 acciones de 6 euros de nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta. Sus acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia, por lo que la llevanza del registro contable de sus acciones corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal" (IBERCLEAR) y a las entidades depositarias adheridas al mismo.

b.- Sociedades Absorbidas:

“CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.”

Domicilio: Avenida Meridiana, 350, 6ª planta, Barcelona, 08027

Inscripción Registral: Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 39006, Folio 104, Hoja B-339662, Inscripción.1ª

Número de Identificación Fiscal: B-64324759

Órgano de Administración: Administrador único, cargo que ostenta el socio único “COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.” representado por la persona física Sra. María Vaqué Boix.

Socios: Su capital está representado por 1.000.000 participaciones, numeradas del 1 al 1.000.000, de valor nominal un euro cada una de ellas. La totalidad de las participaciones son propiedad de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

“CEVASA-TEYCO, S.L.U.”

Domicilio: Avenida Meridiana, 350, 6ª planta, Barcelona, 08027

Inscripción Registral: Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 41460, Folio 122, Hoja B-38598, Inscripción 1ª

Número de Identificación Fiscal: B-65150732

Órgano de Administración: Administradores mancomunados, Sr. Donato Muñoz Montes y Sr. Agustín Berbel Morón.

Socios: Su capital está representado por 100.000 participaciones, numeradas del 1 al 100.000, de valor nominal un euro cada una de ellas. La totalidad de las participaciones son propiedad de Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN

El Proyecto contempla la realización de una fusión por absorción entre las referidas sociedades, en la que COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

actúa como sociedad absorbente, y CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.U., como sociedades absorbidas que se disuelven sin liquidación, transmitiendo a la primera todo su patrimonio a título universal.

La redacción del Proyecto de Fusión y el procedimiento y estructura de la operación se ajusta a lo dispuesto en los artículos 49 y 51 de la LME, al estar CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U. y CEVASA-TEYCO, S.L.U. íntegramente participadas de forma directa por la sociedad absorbente COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A., por lo que el acuerdo de fusión se adoptará, en principio, exclusivamente por los órganos de administración de las tres sociedades, y no será necesario su aprobación por la junta de accionistas de la sociedad absorbente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51.2. respecto al derecho que asiste a los accionistas de la sociedad absorbente que representen más del 1% del capital social, de solicitar que se convoque una Junta general para aprobar, en su caso, la operación.

3.- INCIDENCIA SOBRE LAS APORTACIONES DE INDUSTRIA O ACCESORIAS EN LAS SOCIEDADES QUE SE EXTINGUEN Y, EN SU CASO, LAS COMPENSACIONES QUE VAYAN A OTORGARSE

Por lo que se refiere a la incidencia sobre las aportaciones de industria o accesorias en las sociedades que se extinguen y, en su caso, las compensaciones que vayan a otorgarse, debe indicarse que no hay incidencia alguna ni compensaciones que otorgar.

4. –DERECHOS A OTORGAR A QUIENES TENGAN DERECHOS ESPECIALES O A LOS TENEDORES DE TÍTULOS DISTINTOS A LOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL, O LAS OPCIONES QUE SE LES OFRECEN

No hay concesión de derechos especiales en la sociedad resultante, puesto que no existen títulos distintos de lo que corresponden al capital de las sociedades intervinientes.

5.- VENTAJAS DE EXPERTOS INDEPENDIENTES Y ADMINISTRADORES

No se atribuirá ninguna ventaja, ni a expertos independientes (que no intervendrán en la operación), ni a los administradores de las sociedades que se fusionan.

6.- MOTIVACIÓN DE LA FUSIÓN

El Grupo Cevasa está formado en la actualidad por la sociedad matriz, Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA), y sus filiales, que son las siguientes:

Participadas al 100% por CEVASA:

- Cevasa Patrimonio en Alquiler, S.L.U.
- Cevasa Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
- Cevasa Hoteles, S.L.U.
- Cevasa Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
- Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U.
- Cevasa Teyco, S.L.U.

Participada al 40% por CEVASA:

- SBD Lloguer Social, S.L.

En los últimos años, la crisis del sector inmobiliario ha reducido, de una parte, las actividades mismas del Grupo, y de otra, sus márgenes de negocio. Pese a ello, y en espera de una eventual mejoría en las perspectivas económicas, que lamentablemente no se ha producido, no se han adoptado determinadas medidas organizativas, encaminadas a adecuar la estructura societaria y laboral del Grupo a la nueva situación de los mercados, que ahora se consideran imprescindibles

Y es que su actividad principal, la de alquiler de viviendas, ya no permite trabajar con los niveles de ocupación tradicionales ni, por supuesto, mantener el mismo nivel de precios, es decir, que han bajado el porcentaje de ocupación y la renta media por vivienda, en tanto que los gastos no se han ajustado en la misma medida.

Por otra parte, en el Grupo han desaparecido prácticamente las áreas de actividad de promoción inmobiliaria y de inversiones financieras. La primera como consecuencia de la crisis inmobiliaria y la segunda, relacionada con la anterior y porque no se dispone de excedentes para invertir en los mercados financieros. Estas actividades, con toda probabilidad, no se recuperarán en los próximos años.

En este contexto se hace necesario proceder ya, con carácter inmediato, a simplificar la estructura societaria del Grupo mediante el mecanismo de la fusión por absorción de sociedades cuyo mantenimiento como entidades independientes carece hoy de toda justificación, para efectuar acto seguido una adecuada reasignación de funciones con el consiguiente ahorro de costes.

La modificación de la estructura del Grupo, afectará a dos filiales, Cevasa Teyco, S.L.U. y Cevasa Inversiones Mobiliarias, S.L.U., la primera dedicada a la promoción inmobiliaria y la segunda a inversiones de los excedentes financieros, que hoy sólo contribuyen a incrementar el nivel de complejidad y costes del Grupo.

CEVASA-TEYCO, SLU:

CEVASA-TEYCO, SLU, se creó como resultado de una joint-venture entre sus socios iniciales, TEYCO, S.L. y CEVASA, con el objetivo de promover conjuntamente viviendas de protección oficial (VPO). La única actuación desarrollada ha sido una promoción en Vic (Barcelona), sin que se prevean nuevas actuaciones en el contexto actual en el que ha cambiado la política de las Administraciones Públicas respecto a la promoción de viviendas de protección oficial.

Además, y puesto que el grupo Cevasa ya cuenta con una sociedad promotora (CEVASA Proyectos Inmobiliarios, SAU), no tiene sentido mantener otra sociedad similar, que se constituyó con el ánimo de desarrollar proyectos específicos de VPO con un socio externo al grupo CEVASA.

CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU

Durante las décadas de los años 90 y 2000, el grupo Cevasa mantenía una importante cartera de inversiones financieras fruto de los excedentes de liquidez acumulados durante años de alquiler de sus edificios y de inactividad inversora.

Esta excepcional situación dio origen a que se creara una organización especializada en la inversión mobiliaria.

A finales del año 2006 se produjo una reorganización interna del Grupo por la que se absorbieron todas las sociedades filiales y se crearon otras nuevas, especializadas en cada uno de los negocios en los que actuaba el Grupo. Se creó entonces una sociedad especializada en la inversión financiera (CEVASA Inversiones Mobiliarias SLU), a la que

se aportó un patrimonio financiero valorado en 34,5 millones de euros, y donde se ubicó el personal encargado de su gestión.

No obstante lo anterior, el Grupo ha ido centrando su actividad en el sector inmobiliario, promoviendo edificios para alquiler y venta, y aplicando a estas actividades sus fondos por lo que la actividad en los mercados financieros se ha ido reduciendo, abandonando los mercados de renta variable.

Ante este escenario, con una escasa cartera de inversiones mobiliarias, no es eficiente mantener, una organización dedicada a una gestión prácticamente inexistente.

OBJETIVO COMUN CON LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE CEVASA-TEYCO, SLU y CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU

La integración en la matriz de las sociedades a absorber y sus patrimonio permite optimizar los recursos y reducir costes simplificando procesos societarios, evitando duplicidad de obligaciones contables, administrativas y fiscales. y aplicar sus patrimonios a reducir costes financieros de la matriz.

7.- BALANCES DE FUSION

Se consideran balances de fusión los cerrados por las sociedades participantes a 31 de diciembre de 2012 y formulados por sus órganos de administración.

Los balances de situación cerrados a 31 de diciembre de 2012, de las sociedades absorbente (CEVASA) y absorbidas (CEVASA-TEYCO,SLU y CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU), respectivamente, fueron formulados, el primero de ellos, por el Consejo de Administración de CEVASA en su reunión del pasado día 19 de marzo de 2013 y aprobado posteriormente por su Junta General en fecha 22 de abril de 2013, y los segundos y respectivamente, formulados por los administradores mancomunados, el primero de ellos, y por el administrador único, el segundo de ellos, en sus reuniones de fecha 28 de febrero de 2013 y aprobados por el socio único el 19 de marzo de 2013.

El balance de fusión de CEVASA, cerrado a 31 de diciembre de 2012, se encuentra auditado por Deloitte S.L.. Por su parte, los balances de CEVASA-TEYCO, SLU y CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU no están auditados por ser éstas sociedades que no tienen obligación de auditar sus cuentas.

8.- FECHA DE EFECTIVIDAD DE LA FUSION A EFECTOS CONTABLES

Todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas pertenecientes al Grupo Cevasa se entiendan realizadas por cuenta de la absorbente desde el día 1 de enero de 2013.

9.- ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE

Habida cuenta de que la sociedad absorbente no verá modificada ni su estructura ni su capital social, no se prevé modificación estatutaria alguna. El texto de los mismos está disponible en la página web de CEVASA (www.cevasa.com).

10.- CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, ASI COMO SU EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACION Y LA INCIDENCIA, EN SU CASO, DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

10.1.- Consecuencias de la fusión sobre el empleo

La simplificación organizativa que la fusión comporta permitirá la amortización de dos puestos de trabajo.

10.2.- Impacto de género en los órganos de administración.

Con la absorción de sus dos filiales por CEVASA, desaparecerán los órganos de administración de dichas sociedades. El de CEVASA Inversiones Mobiliarias, SLU está integrado por la propia CEVASA, como administrador único, representada por D^a. María Vaqué Boix, integrante del Consejo de Administración de CEVASA.

Quedará inalterado el Consejo de Administración de CEVASA, sociedad absorbente en el que D^a María Vaqué Boix es consejera.

10.3.- Incidencia en la Responsabilidad Social de la Empresa

Pese a que los márgenes de los negocios del grupo CEVASA están siendo afectados por la actual crisis económica, el grupo mantiene su tradicional política de destinar el 0,7% de sus beneficios líquidos consolidados a obras de carácter social y de apoyo de actividades culturales en los municipios en los que desarrolla sus negocios, que viene implementando a través de la propia CEVASA, matriz del grupo.

La operación que aquí se explica no tendrá incidencia alguna en la política anterior, que se tiene intención de mantener en el futuro.

11.- REGIMEN FISCAL

La operación de fusión se acoge expresamente al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Capítulo VIII del Título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, al cumplirse en la presente operación de fusión con los requisitos exigidos.

* * * * *

De conformidad con el artículo 30 de la Ley 3/2009, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador único, a través de su representante persona física, y los Administradores Mancomunados de las Sociedades Absorbidas suscriben y refrendan el presente Proyecto de Fusión.

Y para que así conste y surta sus efectos, firman el Proyecto los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador único, a través de su representante persona física, y los Administradores Mancomunados de las Sociedades Absorbidas.

Barcelona, a 29 de abril de 2013.

“COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A”

Presidente: Sr. Jaume Dedeu Bargalló

Consejera: Sra. María Vaqué Boix

Consejero: Sr. Manuel Valiente Margelí

Consejero: Sr. Ferran Pellissa Beneyto
TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L.

Consejero: Sr. Angel Segarra Ferré

“CEVASA INVERSIONES MOBILIARIAS, S.L.U.”

Administrador único: Sra. María Vaqué Boix
Representante del socio único “COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A”

“CEVASA-TEYCO, S.L.U.”

Administradores mancomunados

Sr. Donato Muñoz Montes

Sr. Agustín Berbel Morón