

## **PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES**

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

**(Sociedad Absorbente)**

y

CEVASA HOTELES, S.L.U.

**(Sociedad Absorbida)**

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 dos sociedades el Proyecto Común de Fusión por Absorción de Sociedad íntegramente participada, que incluye las menciones mínimas recogidas en la LME (el "**Proyecto de Fusión**" o el "**Proyecto**").

Estando presentes en este acto todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente (a excepción del Sr. Carlos Manzano Cuesta, quien asiste de forma telemática, de conformidad con lo previsto en el artículo 3.4. del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, y en los artículos vigésimo octavo de los estatutos y 31.8 del Reglamento del Consejo) y el Administrador único de la Sociedad Absorbida, a través de su representante persona física, se suscribe por todos ellos el presente Proyecto de Fusión en los términos convenidos en la LME y cuyo contenido se expresará a continuación.

Mediante la fusión proyectada, la sociedad absorbida, CEVASA HOTELES, S.L.U., transmitirá 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 HOTELES, S.L.U. como sociedad absorbida por COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. quedará extinguida con motivo de la presente fusión.

\* \* \* \* \*

## **PROYECTO DE FUSION DE "COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A." y "CEVASA HOTELES, 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, el consejero-delegado Sr. Donato Muñoz Montes y los consejeros Sra. María Vaqué Boix, Sr. Manuel Valiente Margelí, Sr. Ángel Segarra Ferré, Sra. Montserrat Guillén Estany, D. Carlos Manzano Cuesta y TALLER DE TURISME I MEDI AMBIENT, S.L. representada por el Sr. Bru Pellissa Vaqué.

Accionistas: Su capital está representado por 23.253.800 acciones de 0,3 euros de nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Sociedad Cotizada. De conformidad con lo previsto en el artículo 495 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 julio que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), CEVASA es una sociedad cotizada pues sus acciones están admitidas a negociación en u mercado regulado español. A estos efectos, sus acciones se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil, modalidad "fixing", 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- Sociedad Absorbida:

**"CEVASA HOTELES, S.L.U."**

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

Inscripción Registral: Registro Mercantil de Barcelona, tomo 39.006, folio 86, Hoja nº. B 339.660, inscripción 1ª.

Número de Identificación Fiscal: B-64324726.

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. La situación de unipersonalidad consta debidamente inscrita en la hoja registral de la sociedad conforme al artículo 13 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **2.- DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN**

El Proyecto contempla la realización de una fusión por absorción en la que COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. actúa como sociedad absorbente, y CEVASA HOTELES, S.L.U., como sociedad absorbida que se disuelve 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 49.1 y 51 de la LME, al estar CEVASA HOTELES, S.L.U. íntegramente participada de forma directa por la sociedad absorbente COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. En consecuencia, (i) el presente Proyecto de Fusión no incluye las menciones 2ª, 6ª, 9ª y 10ª del artículo 31 LME; (ii) no son necesarios los informes de administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión; (iii) no se requiere el aumento de capital de la Sociedad Absorbente; y (iv) el acuerdo de fusión se adoptará, en principio, exclusivamente por los órganos de administración de las dos sociedades, y no será necesaria la aprobación de la fusión por la junta general de la Sociedad Absorbida, conforme al artículo 49.1. 4º LME ni por la junta de accionistas de la Sociedad Absorbente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51.2. LME 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. I.

### **3.- INCIDENCIA SOBRE LAS APORTACIONES DE INDUSTRIA O ACCESORIAS EN LA SOCIEDAD 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 la sociedad que se extingue 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 Proyectos Inmobiliarios, S.L.U.
- Cevasa Hoteles, S.L.U.

Participada directamente al 80% por CEVASA:

- SBD Lloguer Social, S.A.

Participada indirectamente al 80% por CEVASA:

- Projectes y Construcció Social a Sabadell, S.L.U.

Desde comienzos del año 2016 cuando se vendió el único hotel que el Grupo tenía en propiedad y explotaba directamente ofreciendo servicios de hostelería y restauración, no se han realizado nuevas inversiones en este tipo de negocios. Desde entonces, CEVASA HOTELES, S.L.U., la filial de CEVASA especializada en aquellos negocios, no ha tenido actividad, a la espera de que se adoptase alguna decisión sobre retomar aquellas actividades.

El Plan Estratégico del Grupo CEVASA no contempla inversiones hoteleras a futuro, y aquellas actividades, con toda probabilidad, no se recuperarán en los próximos años. Por ello, el mantenimiento de una sociedad independiente con dicha finalidad carece de toda justificación y sólo contribuye a incrementar el nivel de complejidad y costes del Grupo.

Se hace necesario proceder, a simplificar la estructura societaria del Grupo mediante el mecanismo de la fusión por absorción, reduciendo las tareas administrativas y los costes.

La modificación de la estructura del Grupo, afectará a una de sus filiales, Cevasa Hoteles, S.L.U., dedicada desde su creación a la explotación de establecimientos relacionados con el sector de la hostelería y la restauración y que tras la venta del hotel "Cabo Cervera" en Torreveija (Alicante), se mantenía prácticamente inactiva.

La integración en la matriz de la Sociedad Absorbida y su patrimonio permite optimizar los recursos y reducir costes simplificando procesos societarios, evitando duplicidad de obligaciones contables, administrativas y fiscales.

## **7.- BALANCES DE FUSION**

Se consideran balances de fusión los cerrados por las sociedades participantes a 31 de diciembre de 2020 y formulados por sus órganos de administración.

Los balances de situación cerrados a 31 de diciembre de 2020, de las sociedades absorbente (CEVASA) y absorbida (CEVASA Hoteles, S.L.U.), respectivamente, fueron formulados, el primero de ellos, por el Consejo de Administración de CEVASA en su reunión del pasado día 24 de marzo de 2021 y ha sido objeto de aprobación por la junta general ordinaria de CEVASA celebrada en el día de hoy, y el segundo, formulado y aprobado por el administrador único y también socio único el 31 de marzo de 2021.

El balance de CEVASA, cerrado a 31 de diciembre de 2020, se encuentra y verificado y auditado sin salvedades por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en fecha 31 de marzo de 2021. Por su parte, el balance de CEVASA Hoteles, no está auditado por no tener dicha Sociedad obligación de auditar sus cuentas.

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

Todas las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida perteneciente al Grupo Cevasa se entienden realizadas por cuenta de la absorbente desde el día 1 de enero de 2021.

## **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 Estatutos Sociales está disponible en la página web de CEVASA ([www.cevasa.com](http://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 no supondrá amortizar ningún puesto de trabajo ni en la sociedad absorbente ni en la absorbida, pero sí que la reducción de tareas que ello implica permita destinar el tiempo a otras de mayor valor añadido para el Grupo CEVASA.

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

Con la absorción de su filial por CEVASA, desaparecerá el órgano de administración de dicha sociedad, que está integrado por la propia CEVASA, como administrador único, representada por D<sup>a</sup>. María Vaqué Boix, integrante del Consejo de Administración de CEVASA.

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

### 10.3.- Incidencia en la Responsabilidad Social (RSC) de la Empresa

Las políticas de Responsabilidad Social se aplican a nivel del Grupo CEVASA y por cada una de las sociedades que lo integran en la parte que les corresponde. La desaparición de CEVASA Hoteles, S.L.U., aunque en escasa medida, afectará positivamente a los márgenes de los negocios del Grupo CEVASA y ello redundará en el mantenimiento de todas las políticas y actuaciones de RSC, que se detallan en los Informes Financieros Integrales del Grupo CEVASA, que se pueden consultar en la web corporativa de la sociedad absorbente.

A fecha del presente Proyecto de Fusión, 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 expone 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 VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, 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 de la Sociedad Absorbida, a través de su representante persona física, aprueban el presente Proyecto de Fusión. A estos efectos, lo suscriben haciéndose constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente, el Sr. Jaume Dedeu i Bargalló, suscribe el presente Proyecto de Fusión en su propio nombre y en nombre y representación del Sr. Carlos Manzano Cuesta (miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente), de conformidad con sus instrucciones expresas al haber asistido a la sesión del consejo de administración en la que se ha deliberado y formulado el Proyecto de Fusión de forma telemática conforme a las previsiones del Reglamento del Consejo.

Barcelona, a 16 de junio de 2021.

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

Presidente

Consejero Delegado

\_\_\_\_\_  
Sr. Jaume Dedeu Bargalló

\_\_\_\_\_  
Sr. Donato Muñoz Montes

Consejera

Consejero

\_\_\_\_\_  
Sra. María Vaqué Boix

\_\_\_\_\_  
Sr. Manuel Valiente Margelí

Consejera

Consejero

\_\_\_\_\_  
Sra. Montserrat Guillén Estany

\_\_\_\_\_  
Sr. Àngel Segarra Ferré

Consejero

Consejero

\_\_\_\_\_  
Taller de Turisme i Medi Ambient, S.L.,  
representado por  
Sr. Bru Pellissa i Vaqué

\_\_\_\_\_  
Sr. Carlos Manzano Cuesta,  
representado por  
Sr. Jaume Dedeu Bargalló

**"CEVASA HOTELES, S.L.U."**

---

Sra. María Vaqué Boix

Persona física representante del administrador único

"COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A"