PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

SALGARI INNOVACIÓN, S.L.U. (Sociedad Absorbida) e URBANITUM FUTURE, S.L.U. (Sociedad Absorbente)

Los Órganos de Administración de las sociedades participantes en el proceso de fusión redactan y suscriben, a través del presente documento, el Proyecto Común de Fusión entre las mercantiles SALGARI INNOVACIÓN, S.L.U. (Sociedad Absorbida) e URBANITUM FUTURE, S.L.U. (Sociedad Absorbente), en cumplimiento de lo establecido en el **artículo 4 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio**, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles.

1. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN EL PROCESO DE FUSIÓN

Sociedad Absorbente: URBANITUM FUTURE, S.L.U. (Sociedad Unipersonal)

- **Nacionalidad y Domicilio:** Española, con domicilio en Madrid, Calle José Abascal, número 61, Planta 8, puerta derecha.
- **N.I.F.:** B84165638.
- **Constitución e Inscripción:** Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada en Guadalajara el día 30 de noviembre de 2004 ante el notario Don Manuel Pérez de Camino Palacios, con el número 3.506 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 20.783, folio 89, hoja número M-368262, IRUS 1000274156874.
- **Capital Social: NOVENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS (90.670,00 €)**, representado por **9.067 participaciones sociales** e iguales, acumulables e indivisibles, de **10,00 euros de valor nominal** cada una de ellas, numeradas correlativamente del UNO al NUEVE MIL SESENTA Y SIETE, ambos inclusive. Las participaciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.
- **Socio Único y Administrador Único:** D. ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI, con N.I.F. 03093191-J.

Sociedad Absorbida: SALGARI INNOVACIÓN, S.L.U. (Sociedad Unipersonal)

- **Nacionalidad y Domicilio:** Española, con domicilio en Madrid, Calle José Abascal, número 61, Planta 8, puerta derecha.
- **N.I.F.:** B19297092.
- **Constitución e Inscripción:** Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Guadalajara D. Jesús José Moya Pérez, el día 19 de noviembre de 2013, con el número 2329 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara, Hoja GU-9058, IRUS 1000203663663.
- **Capital Social: TRES MIL NOVENTA EUROS (3.090,00 €)**, representado por **3.090 participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles, de **un euro (1,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del UNO al TRES MIL NOVENTA, ambos inclusive. Las participaciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.
- **Socio Único y Órgano de Administración:** URBANITUM FUTURE, S.L.U.

2. DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

El proyecto contempla la realización de una **fusión por absorción** entre las referidas sociedades, en la que URBANITUM FUTURE, S.L.U. actúa como Sociedad Absorbente y SALGARI INNOVACIÓN, S.L.U. como Sociedad Absorbida, que tras el proceso de fusión se extinguirá, vía disolución sin liquidación, y transmitirá en bloque todo su patrimonio social a la Sociedad Absorbente, quien adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones que componen el patrimonio de la Sociedad Absorbida.

Al tratarse de una absorción de una sociedad íntegramente participada por la absorbente, la fusión se realiza conforme al artículo 53 del Real Decreto-ley 5/2023. En consecuencia, no es necesario incluir menciones al tipo de canje, compensación en dinero, valoración de activos ni fechas de participación en ganancias. Tampoco se aumentará el capital social de la Sociedad Absorbente ni se requerirán los informes de administradores o expertos independientes.

Asimismo, en virtud de lo establecido en el artículo 9 del mismo texto legal, tampoco será necesario publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la ley, al adoptarse el acuerdo en junta universal y por unanimidad. Los derechos de información de los trabajadores se mantendrán plenamente a salvo de conformidad con el artículo

46 del Real Decreto-ley 5/2023,, teniendo a su disposición la documentación en el domicilio social.

El patrimonio transmitido está compuesto fundamentalmente por un inmueble destinado a un establecimiento hotelero, junto con el mobiliario y los enseres ubicados en el mismo. También se transmiten los créditos frente a terceros y los saldos de tesorería. La absorbente asumirá todas las deudas, obligaciones, préstamos financieros y fianzas de arrendamientos vigentes.

La sociedad adsorbida no tiene personal, por lo que URBANITUM no tendrá que subrogarse en obligaciones sociales referidas a contratos laborales.

Como consecuencia de la operación de fusión descrita, la totalidad de las participaciones de SALGARI INNOVACIÓN, S.L.U. existentes quedarán amortizadas.

OBJETIVO Y FINALIDAD.

La presente operación de fusión se proyecta con el propósito de mejorar la gestión operativa, patrimonial y financiera de las compañías intervinientes, optimizando los recursos y aprovechando las sinergias que puedan surgir, así como conseguir una asignación más racional de los riesgos y responsabilidades.

1. Sinergias derivadas de la naturaleza de la Sociedad Absorbente y el activo de la Sociedad Absorbida

La sociedad absorbente cuenta con un perfil corporativo diversificado y consolidado en el sector inmobiliario, actuando simultáneamente como entidad operadora (promoción directa), patrimonialista (explotación de inmuebles en arrendamiento) y sociedad de cabecera o holding (titular de participaciones significativas en empresas promotoras y patrimoniales).

Por su parte, el patrimonio de la sociedad absorbida está constituido esencialmente por un único activo inmobiliario de naturaleza singular: un inmueble destinado a explotación hotelera y cedido en arrendamiento. La integración de este activo en la estructura de la absorbente genera sinergias estratégicas y organizativas inmediatas:

- **Diversificación y complementariedad de la cartera patrimonial:** La incorporación del inmueble hotelero permite a la sociedad absorbente diversificar su cartera de activos en arrendamiento, introduciendo un segmento

especializado (el sector hotelero) que complementa sus actuales líneas de negocio y equilibra el perfil de riesgo patrimonial del grupo.

- **Gestión profesionalizada de activos singulares:** La sociedad absorbente dispone de la estructura organizativa, los recursos humanos y la experiencia necesaria para la supervisión y gestión de contratos de arrendamiento complejos y de grandes cuentas, garantizando una gestión más eficiente de la relación contractual con el operador hotelero.

- **Eliminación de la infradimensión societaria:** Mantener una estructura jurídica independiente (la sociedad absorbida) para la gestión de un único inmueble arrendado resulta económicamente ineficiente. La fusión permite integrar dicho activo en una plataforma patrimonial más amplia, optimizando su rentabilidad neta al diluir sus costes de gestión dentro de la estructura global de la absorbente.

2. Objetivos específicos y operativos de la fusión:

- **Reforzamiento financiero y capacidad de inversión:** La concentración de los patrimonios netos, sumando el valor del inmueble hotelero al balance de la absorbente, dotará a la entidad resultante de una estructura de balance más sólida y con mayor volumen de activos fijos. Esto incrementará de forma sustancial los ratios de solvencia y el valor de las garantías reales frente a terceros, optimizando el perfil de riesgo del grupo ante entidades de crédito y facilitando la captación de recursos financieros para acometer nuevos proyectos de promoción e inversión inmobiliaria.

- **Eficiencia operativa y optimización de recursos:** Se unificarán los servicios administrativos, jurídicos, comerciales y de gestión técnica bajo un único esquema organizativo. Al asumir la absorbente la gestión directa del contrato de arrendamiento del hotel, se elimina la duplicidad de funciones y se aprovecha el personal especializado disponible en la central del grupo, y se conseguirá una mayor agilidad en la toma de decisiones.

- **Simplificación corporativa y reducción de costes de estructura:** La extinción de la sociedad absorbida conlleva la desaparición de sus costes operativos fijos e independientes (tales como gastos de formulación de cuentas, auditorías en su caso, mantenimiento de órganos de administración, asesoramiento fiscal y legal propio, y tasas registrales o notariales recurrentes), logrando una inmediata reducción de costes de estructura para el grupo.

- **Dimensión óptima de mercado y economías de escala**: La integración dimensiona adecuadamente la empresa resultante para competir con mayor solidez en el mercado actual. El aumento del volumen patrimonial consolidado refuerza la posición negociadora de la compañía frente a entidades financieras, aseguradoras y grandes operadores del sector terciario e inmobiliario.

3. BALANCES DE FUSIÓN

Los balances que servirán de base a la operación de fusión proyectada serán los balances de las dos sociedades intervinientes en la fusión, ambos cerrados a **30 de julio de 2026**.

No han sido verificados por auditor de cuentas, puesto que ninguna de las sociedades está sujeta a obligación de auditoría.

4. INCIDENCIA DE LA FUSIÓN SOBRE LAS APORTACIONES DE INDUSTRIA Y DERECHOS ESPECIALES.

No existen aportaciones de industria, prestaciones accesorias ni titulares de derechos especiales o títulos distintos de los representativos de capital en ninguna de las sociedades. No se otorgarán ventajas ni opciones de ningún tipo.

5. FECHA DE EFECTOS CONTABLES

A efectos de lo dispuesto en el **artículo 40.1.8º del Real Decreto-ley 5/2023**, de 28 de junio, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, y en cumplimiento de la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad relativo a operaciones entre empresas del mismo grupo, se establece 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 el **30 de julio de 2026**.

Dicha fecha coincide estrictamente con el momento en que la Sociedad Absorbente adquirió de forma efectiva el control sobre la Sociedad Absorbida. En consecuencia, todos los ingresos —incluyendo las rentas devengadas por el arrendamiento del inmueble hotelero—, gastos, activos y pasivos de la Sociedad Absorbida se integrarán contable y fiscalmente en el balance de la Sociedad Absorbente con efectos desde el

citado **30 de julio de 2026**, tomándose como base para la integración los Balances de Fusión cerrados a fecha **30 de julio de 2026**.

6. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

No será preciso modificar ningún artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad Absorbente, como consecuencia directa de esta operación.

7. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y SOBRE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

No se prevé que la fusión proyectada tenga impacto alguno sobre el empleo. El puesto de trabajo existente a fecha de hoy en URBANITUM FUTERE, S.L.U. se mantendrá, sin verse afectado por la absorción en cuanto a derechos laborales de cualquier tipo; si bien, podrá variar el volumen de trabajo y la organización de las tareas a desarrollar por el empleado a partir de la firma de la operación.

La fusión tampoco producirá ningún impacto de género sobre los órganos de administración de las sociedades intervinientes, ni tendrá incidencia sobre la responsabilidad social corporativa.

8. ASPECTOS FISCALES DE LA OPERACIÓN

La operación de fusión prevista en el presente Proyecto se acogerá al **régimen fiscal regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades**, relativo a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

Para ello, se dará cumplimiento a todos los requisitos formales exigidos en el mencionado régimen, y en especial, se comunicará en tiempo y forma a la Agencia Tributaria la realización de la operación, así como el ejercicio de la opción por el régimen especial.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente Proyecto Común de Fusión, en Madrid, a 30 de septiembre de 2026.

URBANITUM FUTURE, S.L.U.,

Fdo.: D. Alberto Quemada Salsamendi
Administrador Único

SALGARI INNOVACIÓN, S.L.U.,

Fdo.p.p.: D. Alberto Quemada Salsamendi
Representante del Administrador Único URBANITUM FUTURE, S.L.U.