

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

MÁSTER UNIVERSITARIO EN DERECHO DE EMPRESA



Alumno: Antonio Judas Mira Hernández

Tutor: D. Abel Benito Veiga Copo

Fecha: Enero de 2020

Índice

1.	Antecedentes	2
2.	Consulta y objeto del Informe.....	2
3.	Normativa aplicable.....	3
4.	Estructura y fases de la Operación	3
4.1.	Conceptualización de la Operación	4
4.2.	Fases de la Operación.....	4
5.	Fase de preparación	4
5.1.	Proyecto común de fusión	4
5.1.1.	Contenido del Proyecto Común de Fusión	5
5.1.2.	Depósito y publicación del Proyecto Común de Fusión	8
5.2.	Informe del órgano de administración y de expertos sobre el Proyecto Común de Fusión.....	9
5.3.	Balance de fusión	9
5.4.	Carta a los representantes de los trabajadores	10
6.	Fase de decisión	11
6.1.	Órgano competente y régimen de actuación.....	11
6.2.	Publicación del anuncio de la convocatoria de la junta que hayan de resolver sobre la fusión	12
6.3.	Derecho de información	13
6.4.	Acuerdo de fusión.....	14
6.5.	Publicación del acuerdo de fusión	14
7.	Fase de ejecución	15
8.	Impugnación de la Operación	16
9.	Acogimiento al Régimen Fiscal Especial	16
10.	Menciones referentes a la forma de garantizar el posible afloramiento de pasivos ocultos en la Sociedad Absorbida	17
11.	Bibliografía.....	22
	Listado de Anexos	23

1. Antecedentes

La sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.” (“**Arriendos Urbanos**” o la “**Sociedad Absorbente**”) es titular del cien por cien (100%) de las participaciones y, por ende, del capital social de Rentas Inmobiliarias, S.L. (“**Rentas Inmobiliarias**” o la “**Sociedad Absorbida**”; y ambas conjuntamente, las “**Sociedades**”). Las Sociedades han proyectado la fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, como sociedad absorbida, por Arriendos Urbanos, como sociedad absorbente (la “**Operación**”).

En este sentido, la Sociedad Absorbente, en junta general, extraordinaria y universal, de dieciséis de diciembre de dos mil quince, aprobará por unanimidad la absorción de Rentas Inmobiliarias. Por su parte, la Sociedad Absorbida, en junta general, extraordinaria y universal, de dieciséis de diciembre de dos mil quince, aprobará igualmente por unanimidad su disolución sin liquidación; aprobando el balance de fusión.

De acuerdo con la Información, no existen ni se ha previsto la existencia de titulares de participaciones de clases ni derechos especiales en la Sociedad Absorbente. En el mismo sentido, tampoco se ofrecerán ventajas de ninguna clase a los administradores de las Sociedades implicadas en la operación.

Las Sociedades pretenden acoger la Operación a los beneficios fiscales previstos legalmente para las operaciones de fusión, escisión, aportaciones de activos y canje de valores en la Ley del Impuesto sobre Sociedades y demás normativa fiscal.

Debe tenerse en cuenta, que únicamente se ha aportado el Balance de la Sociedad Absorbida pero no de la Sociedad Absorbente, por tanto, en el presente informe (el “**Informe**”) se hace referencia a la necesidad de aportar el mismo.

Finalmente, la configuración de la Operación, así como los documentos, plazos, anuncios y cualesquiera otros detalles de la misma, han sido realizados tomando en consideración que la Operación no se encuadra en el ámbito de aplicación del artículo 35 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, relativo a la fusión de sociedades posterior a una adquisición de sociedad con endeudamiento de la adquirente.

2. Consulta y objeto del Informe

El objeto de la consulta es conocer el modo en que se estructurará la Operación, así como la documentación y trámites exigidos por el ordenamiento jurídico para la efectiva ejecución de la Operación.

Por tanto, el presente Informe, salvo error u omisión involuntaria, constituye nuestra opinión jurídica sobre la consulta planteada y la Información proporcionada por el Cliente, en relación con la Operación.

El Informe contiene únicamente los aspectos legales relevantes que, desde nuestro punto de vista, pueden ser de interés para el Cliente en el contexto de la Operación. No contiene una recomendación para llevar a cabo (o no) la Operación, y ninguno de sus términos puede interpretarse como una recomendación en uno u otro sentido.

Los términos, palabras y expresiones con letra inicial en mayúscula tienen el sentido definido en el presente Informe.

3. Normativa aplicable

La normativa fundamental aplicable a la Operación es la siguiente:

- a) Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”).
- b) Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (“**RRM**”).
- c) Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (“**PGC**”).
- d) Ley 27/2014, de 25 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “**LIS**”).
- e) Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (“**RIS**”).
- f) Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”).

4. Estructura y fases de la Operación

4.1. Conceptualización de la Operación

La Operación constituye una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada puesto que la Sociedad Absorbente es titular del cien por cien (100%) del capital social de la Sociedad Absorbida. Por ende, la Operación supone la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a la Sociedad Absorbente.

El hecho de conceptuarse la Operación como una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conlleva que la LME prevea un régimen simplificado para la aprobación de la mencionada modificación estructural.

4.2. Fases de la Operación

El procedimiento legal para la fusión de las Sociedades se estructurará en tres fases diferenciadas, que se expondrán detalladamente a continuación: (i) fase de preparación; (ii) fase de decisión; y (iii) fase de ejecución.

Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de fusión de sociedades establecido por la LME persigue facilitar suficiente información a los socios y acreedores de las Sociedades sobre la Operación para permitirles adoptar las decisiones convenientes para la protección de sus derechos.

5. Fase de preparación

La fase de preparación de la Operación comprenderá los siguientes documentos en la medida en que son exigidos por la LME, atendiendo a la modalidad de fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.

5.1. Proyecto común de fusión

El proyecto común de fusión (el “**Proyecto Común de Fusión**”) constituye un documento esencial de la Operación. No obstante, como posteriormente se analizará, las características de la Operación permiten evitar determinadas menciones en el mismo al no resultar aplicables.

El Proyecto Común de Fusión es único para ambas Sociedades y deberá ser suscrito por todos los miembros del órgano de administración de cada una de las mismas. En este sentido, si alguno de los miembros de los órganos de administración de las

Sociedades no suscribiese el mismo, deberá indicarse al final del Proyecto Común de Fusión expresando suficientemente el motivo de la falta de suscripción.

Adicionalmente, el acuerdo en virtud del cual los socios aprueben la fusión deberá ajustarse estrictamente al Proyecto Común de Fusión, sin posibilidad de modificación. Cualquier modificación pretendida por los socios de la Sociedad Absorbente y/o la Sociedad Absorbida será considerada como un rechazo a la aprobación de la Operación.

Se adjunta al presente Informe: (i) el Proyecto Común de Fusión, **Anexo II**; (ii) el acta del consejo de administración de la Sociedad Absorbente, **Anexo III**; (iii) el acta de consignación de decisiones del administrador único de la Sociedad Absorbida, **Anexo IV**; (iv) la certificación del acta del consejo de administración de la Sociedad Absorbente, **Anexo V**; y (v) la certificación del acta de consignación de decisiones del administrador único de la Sociedad Absorbida, **Anexo VI**.

5.1.1. Contenido del Proyecto Común de Fusión

El contenido mínimo del Proyecto Común de Fusión esta previsto en el artículo 31 LME, no obstante, como se ha expresado las características de la Operación permiten la omisión de determinadas menciones en virtud del artículo 49 LME. Para facilitar su comprensión, a continuación, se indica las menciones que deben incluirse conforme a la LME y el análisis de su exigibilidad:

- a) La denominación, el tipo social y el domicilio de las Sociedades que se fusionan, así como el de la sociedad resultante. Debe tenerse en cuenta, que, tratándose de una fusión por absorción, el artículo 418 RRM permite que la sociedad resultante (esto es, la Sociedad Absorbente) de la Operación adopte como denominación la de cualquiera de las Sociedades.
- b) El tipo de canje de las participaciones, la compensación complementaria en dinero que se hubiese previsto y el procedimiento de canje. No obstante, al consistir la Operación en una fusión por absorción, no es exigible la concurrencia del presente requisito y carece de sentido su introducción en el Proyecto pues no se producirá canje de participaciones al ser la Sociedad Absorbente titular del cien por cien (100%) del capital social de la Sociedad Absorbida.

- c) La incidencia que la fusión tenga sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida y las compensaciones que vayan a otorgarse a los socios afectados en la Sociedad Absorbente. La presente mención no resulta exigible a la vista de la naturaleza de la Operación.
- d) Los derechos que vayan a otorgarse en la Sociedad Absorbente a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de las participaciones. En el mismo sentido, la presente mención no resulta exigible al no existir ni estar previsto que existan, como consecuencia de la Operación, titulares de participaciones ni derechos especiales en la Sociedad Absorbente.
- e) Las ventajas de cualquier clase que vayan a atribuirse en la Sociedad Absorbente a los expertos independientes que intervengan en el proyecto de fusión, así como a los miembros del órgano de administración. De acuerdo con la Información, no está previsto que se ofrezca ninguna clase de ventaja a los miembros del órgano de administración, además de no ser preceptiva y no estar prevista la intervención de experto independiente en la Operación. Por ende, no resulta exigible su mención en el Proyecto Común de Fusión.
- f) La fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera otras circunstancias relativas a este derecho. La Operación no conllevará un aumento de capital social de la Sociedad Absorbente ni la emisión de nuevas participaciones representativas del capital social de la misma. Por ello, no se incluirá la información relativa a tal mención en el Proyecto Común de Fusión.
- g) La fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el PGC. Debe tomarse en consideración que el PGC establece que la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo¹. Por ende, la fecha de efectos contables será el 1 de enero de 2015.

¹ Norma 21ª, apartado 2.2.2 PGC: *En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. Si una de las sociedades se ha incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.*

- h) Los estatutos de la sociedad resultante de la fusión. Debe tenerse en cuenta que la naturaleza de la Operación únicamente obliga a incorporar al cuerpo del Proyecto, los artículos que sean objeto de modificación, al ser la Sociedad Absorbente preexistente. Puesto que no existe alteración alguna de la Sociedad Absorbente, ni de sus estatutos sociales en el marco de la Operación, no se incluirá en el Proyecto Común de Fusión la información relativa a tal requisito.
- i) La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio las Sociedades que se transmita a la sociedad resultante y las fechas de las cuentas de las Sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión. Debe tenerse en cuenta, que la LME no exige la inclusión de la mencionada información en el Proyecto Común de Fusión por constituir la Operación una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.
- j) Las posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa.
- k) Finalmente, de acuerdo con la Información, se hará constar que las Sociedades se acogen a los beneficios fiscales previstos para las fusiones en el artículo 87 LIS, relativo al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones no dinerarias y canje de valores. A tal efecto se hará mención del acogimiento al citado régimen fiscal especial en: (i) el Proyecto Común de Fusión; (ii) los acuerdos de los órganos sociales de las Sociedades relativos a la Operación; (iii) la escritura pública que recoja la Operación; y (iv) se comunicará dicha opción a los organismos públicos competentes.

Por lo que respecta a la validez del Proyecto Común de Fusión, la misma es de seis (6) meses a contar desde la fecha del mismo. Si en el mencionado plazo, el Proyecto Común de Fusión no es aprobado por las juntas generales de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, el Proyecto Común de Fusión quedará sin efecto, no pudiendo continuarse con las siguientes fases de la Operación.

Al efecto de evitar que se produzca una alteración sustancial en las Sociedades, en el periodo comprendido entre la elaboración del Proyecto Común de Fusión por los órganos de administración de las Sociedades y la aprobación del mismo y, consiguientemente de la Operación, por las juntas generales de las Sociedades; los miembros del órgano de administración de las Sociedades se abstendrán de realizar

cualquier clase de acto o concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto Común de Fusión.

5.1.2. Depósito y publicación del Proyecto Común de Fusión

Puesto que la Sociedad Absorbida carece de página web, es obligatorio que se deposite un ejemplar del Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil, mediante la presentación de la correspondiente instancia, con la firma debidamente legitimada.

Por otro lado, el Proyecto Común de Fusión se publicará en la página web de la Sociedad Absorbente, certificando dicha publicación para su presentación en el Registro Mercantil y su publicación en el BORME.

El mencionado depósito conllevará la práctica por el Registro Mercantil de las siguientes operaciones y consecuencias registrales conforme al artículo 226 RRM:

- Quedará constancia de la fecha de presentación al Registro Mercantil mediante la práctica del correspondiente asiento de presentación.
- El Registro Mercantil procederá a su calificación, para lo que dispone de un plazo de cinco días.
- El Registro Mercantil comunicará el depósito del Proyecto Común de Fusión al Registro Mercantil Central para la inmediata publicación en el BORME del hecho del depósito y de la fecha.

La publicación del Proyecto Común de Fusión en la página web y en el BORME deberá efectuarse con un mínimo de un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la junta general de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, que deban aprobar el Proyecto Común de Fusión y, por consiguiente, la Operación, debiendo permanecer publicado en la página web de la Sociedad Absorbente hasta que finalice el plazo de oposición de los acreedores.

Adicionalmente, la LME prevé que no será necesaria la publicación y el depósito del Proyecto Común de Fusión en caso de que el acuerdo se haya adoptado en las Sociedades en junta universal y de forma unánime, esto es, por el 100% del capital social.

De acuerdo con las circunstancias de la Operación, el acuerdo de fusión de la Sociedad Absorbida será adoptado en todo caso de forma unánime y en junta universal, al tratarse de una sociedad unipersonal, íntegramente participada por la Sociedad Absorbente. Sin embargo, no se ha proporcionado información suficiente sobre la adopción del acuerdo de fusión por la junta universal de la Sociedad Absorbente que permita concluir la inexigibilidad del cumplimiento del presente requisito. Por tanto, desde un punto de vista conservador, a efecto de evitar el nacimiento de futuras contingencias relativas a la aprobación del Proyecto Común de Fusión, debe procederse al cumplimiento de los requisitos legales de publicidad.

Se adjunta al presente Informe: (i) la instancia al Registro Mercantil de Madrid solicitando el depósito del Proyecto Común de Fusión, **Anexo VII**; (ii) el anuncio de inserción del Proyecto en la página web de la Sociedad Absorbente, **Anexo VIII**; y (iii) la certificación del hecho de la inserción que deberá prestarse al Registro Mercantil, **Anexo IX**.

5.2. Informe del órgano de administración y de expertos sobre el Proyecto Común de Fusión

No se hará especial referencia al informe que con carácter general se exige al órgano de administración de las Sociedades sobre el Proyecto Común de Fusión, puesto que el mismo no es exigible conforme al artículo 49 de la LME por la naturaleza de la Operación y, en particular, por tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.

En el mismo sentido, tampoco resulta exigible el informe de expertos sobre el Proyecto, en virtud de las razones mencionadas en el párrafo anterior.

5.3. Balance de fusión

El balance de fusión (en adelante, “el **Balance**”), es un requisito ineludible en la ejecución de la Operación, a pesar de las circunstancias de la misma². Debe tenerse en cuenta que cada una de las Sociedades deberá formular su propio Balance.

Con carácter general, el Balance podrá ser el balance del último ejercicio aprobado o un balance preparado especialmente con este propósito. No obstante, debe tenerse en

² Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2014.

cuenta que es preciso que el Balance se haya cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha del Proyecto Común de Fusión. En caso contrario, debe procederse a la formulación de un nuevo balance cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedente a la fecha del Proyecto Común de Fusión siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual.

A falta de mayor concreción en la Información proporcionada, se ha utilizado el Balance de la Sociedad Absorbida aportado, tomando en consideración que el ejercicio social de ambas Sociedades coincide con el año natural. En relación con el mismo, de acuerdo con la Información, el Balance de la Sociedad Absorbida fue cerrado el 16 de diciembre de 2015. En este sentido, entendemos que el Balance fue aprobado por la junta general de la Sociedad Absorbida en dicha fecha, en la junta general que decidió sobre la fusión, pero que será cerrado y formulado por el órgano de administración el 18 de junio de 2015.

A efecto de lo previsto en el presente Apartado, debe tenerse en cuenta que no se ha aportado con la Información el Balance de la Sociedad Absorbente que es, del mismo modo exigido por la LME. En este sentido, el presente Informe se ha redactado tomando en consideración que el mismo será cerrado y formulado por el órgano de administración de la Sociedad Absorbente en la misma fecha (esto es, 18 de junio de 2015).

Por último, ambos Balances, debidamente formulados por el órgano de administración de las Sociedades, deberán ser sometidos a la aprobación de la junta general y del socio único de las Sociedades en la junta que delibere sobre la aprobación de la Operación, debiendo mencionarse expresamente en el orden del día de las juntas. En todo caso, la LME permite modificar las valoraciones contenidas en los Balances en atención a las modificaciones sustanciales que no hubiesen sido reflejadas en los mismos.

De acuerdo con la Información, no será necesaria la verificación por los auditores de cuentas de las Sociedades del Balance, puesto que las mismas no están obligadas a la verificación contable.

5.4. Carta a los representantes de los trabajadores

Puesto que no se proporciona información suficiente acerca de la organización laboral de las Sociedades, se aporta carta a los representantes de los trabajadores sobre la Operación a fin de garantizar los derechos de información que asisten a los

trabajadores. Se adjuntan al presente Informe: (i) la carta a los representantes de los trabajadores de la Sociedad Absorbente, **Anexo X**; y (ii) la carta a los representantes de los trabajadores de la Sociedad Absorbida, **Anexo XI**.

6. Fase de decisión

6.1. Órgano competente y régimen de actuación

La adopción del acuerdo de fusión es una competencia reservada a la junta de socios de las Sociedades puesto que se trata de un acuerdo extraordinario que afecta a la estructura de la sociedad e incluso conlleva la extinción de la Sociedad Absorbida. En todo caso el acuerdo se adoptará cumpliendo el régimen de mayorías establecido a tal efecto en los estatutos sociales. En defecto de previsión estatutaria, el artículo 199 LSC exige el voto favorable de al menos dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.

A pesar de que, las circunstancias de la Operación permiten que no sea necesaria la celebración de junta de socios de la Sociedad Absorbida, puesto que la Sociedad Absorbente es titular de forma directa de todas las participaciones sociales en que se divide su capital social (art. 49.1.4º LME); en consecuencia no existen otros intereses de socio que el de aquellos que lo son de la Sociedad Absorbente y que están llamados a pronunciarse en la junta general de la misma (en este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2019). No obstante, de acuerdo con la Información, se ha optado por someter la Operación a la aprobación por ambas Sociedades.

Además, tampoco sería necesario la celebración de la junta de socios de la Sociedad Absorbente al ser titular del 100% del capital social de la Sociedad Absorbida siempre que se haya publicado el proyecto en el BORME o en uno de los diarios de gran circulación en las provincias de los domicilios de las Sociedades con un mínimo de un (1) mes de antelación a la fecha prevista para la formalización de la absorción³. En la mencionada publicación se debe hacer constar: (i) el derecho de información que asiste a los socios y acreedores; (ii) el derecho de los socios que representen, al menos,

³ De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 2015, bastará con publicarlo en uno de los dos medios, o bien en el BORME, o bien, en uno de los diarios de gran circulación en las provincias de los domicilios de las Sociedades.

el uno por ciento del capital social, de exigir la celebración de la junta; y (iii) el derecho de oposición de los acreedores.

En caso de que los socios que representen al menos el uno por ciento (1%) del capital social ejercite su derecho a exigir la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la publicación de del último de los anuncios, el órgano de administración estará obligado a convocar la junta de socios para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que hubieran sido requeridos notarialmente.

No obstante, de acuerdo con la Información se ha optado por convocar la junta general de socios de ambas Sociedades.

6.2. Publicación del anuncio de la convocatoria de la junta que hayan de resolver sobre la fusión

Debe tenerse en cuenta que el anuncio de la convocatoria de la junta no podrá realizarse antes de la publicación de la inserción o del depósito del Proyecto en el BORME.

Respecto a la forma de la convocatoria, puesto que no se ha facilitado con la Información, los estatutos sociales de las Sociedades ni se ha informado respecto de la existencia de previsión estatutaria que regule la forma de convocatoria de la junta general de las Sociedades, se ha optado por contemplar tanto en el presente Informe como en los Anexos, el régimen legal de convocatoria de la junta.

En consecuencia, respecto de la Sociedad Absorbente, la junta general será convocada mediante anuncio publicado en la página web (www.arriendosurbanos.es). Por su parte, al carecer la Sociedad Absorbida de página web, la convocatoria se publicará en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la misma, esto es Madrid. Debe tenerse en cuenta que el anuncio en el BORME tarda en publicarse entre un (1) día y cuatro (4) días.

No obstante, puesto que la Sociedad Absorbida adopta sus decisiones en junta universal, por ser su socio único (titular del 100% del capital social) la Sociedad Absorbente, no sería necesario convocar la junta, al aceptar el socio único constituirse en junta universal y subsanar los defectos de convocatoria.

Se adjunta al presente Informe: (i) la convocatoria de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente, **Anexo XII**; y (ii) la convocatoria de la junta general de socios de la Sociedad Absorbida, **Anexo XIII**.

6.3. Derecho de información

Antes de la publicación del anuncio de convocatoria de la junta, el órgano de administración deberá insertar en la página web de la sociedad o poner a disposición de los socios, obligacionistas, titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores, en el domicilio social, los siguientes documentos:

- 1) El Proyecto Común de Fusión.
- 2) El Balance de cada una de las Sociedades.
- 3) Los estatutos sociales vigentes incorporados a escritura pública y, en su caso, los pactos relevantes que vayan a constar en documento público.
- 4) El texto íntegro de los estatutos de la Sociedad Absorbente o, a falta de estos, de la escritura por la que se rija, incluyendo destacadamente las modificaciones que hayan de introducirse. Debe tenerse en cuenta, que la Operación no conlleva modificación alguna de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente.
- 5) La identidad de los administradores de las Sociedades, la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como administradores como consecuencia de la fusión. Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con la Información, el órgano de administración de la Sociedad Absorbente no sufrirá alteración alguna como consecuencia de la Operación; por su parte, la extinción de la Sociedad Absorbida como consecuencia de la Operación, conllevará la desaparición de su órgano de administración.

La publicación de la convocatoria se realizará como mínimo con un (1) mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la junta. La misma debe incluir: (i) la información del Proyecto Común de Fusión legalmente exigida; (ii) respecto de la Sociedad Absorbente, la fecha de publicación de los documentos mencionados en la página web misma; y (iii) respecto de la Sociedad Absorbida, al carecer de página web, el derecho que corresponde a los socios, obligacionistas, titulares de derechos

especiales y representantes de los trabajadores a examinar en el domicilio social los mencionados documentos y a obtener copia gratuita de los mismos.

6.4. Acuerdo de fusión

Como se ha expuesto en el presente Informe, la junta de socios de las Sociedades deberá limitarse a aprobar o rechazar el Proyecto Común de Fusión, puesto que cualquier acuerdo de la junta de socios que modifique el mismo equivaldrá al rechazo de la propuesta (artículo 40.1 LME).

Adicionalmente, el órgano de administración informará debidamente a la junta de socios de las modificaciones importantes del activo y pasivo que hubiese tenido lugar en las Sociedades desde la fecha del Proyecto Común de Fusión.

Como se ha detallado en el Apartado 6.1 del presente Informe, no sería necesaria la celebración de la junta de socios de la Sociedad Absorbente, siempre que se publique el Proyecto en el BORME o en uno de los diarios de gran circulación en las provincias del domicilio social de las Sociedades con un mínimo de un (1) mes de antelación a la fecha de formalización de la fusión, y ningún socio se oponga. No obstante, de acuerdo con la Información, se someterá la aprobación de la Operación (y toda la documentación relativa a la misma) a la junta de socios de ambas Sociedades.

Las decisiones de las juntas de socios de las Sociedades quedarán recogidas en sendas actas, que deberán ser certificadas por los órganos con facultad certificante de cada una de las Sociedades, para su incorporación a la escritura de fusión. A tal efecto, se adjuntan al presente Informe: (i) acta de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente, **Anexo XIV**; (ii) acta de consignación de decisiones del socio único de la Sociedad Absorbida, **Anexo XV**; (iii) certificación del acta de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente, **Anexo XVI**; y (iv) certificación del acta de consignación de decisiones del socio único de la Sociedad Absorbida, **Anexo XVII**.

6.5. Publicación del acuerdo de fusión

El acuerdo de fusión deberá ser comunicado a los socios y acreedores, publicándolo en el BORME y en uno de los diarios de gran circulación en las provincias en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio, salvo que se comunique individualmente y por escrito a todos los socios y acreedores, por vía que asegure su recepción.

En el anuncio o comunicación constará el derecho de los socios y acreedores a obtener el texto íntegro del acuerdo y el balance de fusión, así como el derecho de oposición de los acreedores conforme al artículo 44 LME. El plazo de oposición de los acreedores será de un (1) mes a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de fusión o, en su caso, del envío de la comunicación individual al último socio o acreedor.

En este sentido, el artículo 44 LME permite a los acreedores cuyo crédito haya nacido antes de la fecha de publicación del Proyecto Común de Fusión y no estuviese vencido en ese momento, oponerse a la Operación hasta que se les garanticen tales créditos. En cuanto a las posibles garantías a favor de los acreedores que, en su caso, pudiesen oponerse, debe valorarse la posibilidad de otorgar avales bancarios, fianzas, seguros de caución o cualquier otra garantía similar. En relación con el seguro de caución, en virtud del mismo, tal y como afirma VEIGA COPO⁴: *“el asegurador se obliga, en caso de incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones o contractuales, a indemnizar al asegurado a título de resarcimiento o penalidad los daños patrimoniales sufridos dentro de los límites establecidos en la Ley o en el contrato”*.

En caso de comunicación individual, desde un punto de vista prudente, sería conveniente exigir de los otorgantes de la escritura pública de fusión declaraciones específicas sobre la remisión de la comunicación a todos los acreedores de acuerdo con la contabilidad social y a todos los socios que constan en el libro registro, y sobre el contenido, forma y fecha de tal remisión.

No habiéndose proporcionado Información en este sentido, se aconseja la publicación en el BORME y en el diario “El Mundo”, de gran circulación en la provincia de Madrid, donde las Sociedades tienen su domicilio social. Debe tenerse en cuenta que el anuncio en el BORME tarda en publicarse entre un (1) día y cuatro (4) días.

Se adjuntan al presente Informe el anuncio del acuerdo de fusión a publicar en el diario “El Mundo” y en el BORME, **Anexo XVIII**.

7. Fase de ejecución

Finalmente, las Sociedades deberán elevar a público el acuerdo de fusión junto con la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos legales. En este sentido, de

⁴ Veiga Copo, A. B., “Contrato de Seguro” en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), Tratado de contratos, Tomo V, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 5798-5799.

acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 2015, deberá confirmarse expresamente en la escritura de elevación a público del acuerdo de fusión el cumplimiento de la obligación de puesta a disposición de los documentos de la Operación.

Debe tenerse en cuenta, que la eficacia de la fusión se producirá con su inscripción en los Registro Mercantiles de las Sociedades, procediéndose a cancelar los asientos de la Sociedad Absorbida.

El borrador de la escritura pública se une al presente Informe como **Anexo XIX**.

8. Impugnación de la Operación

Sin perjuicio del análisis detallado de las cuestiones relativas al régimen de impugnación de la Operación en el Apartado 10 del presente Informe, el artículo 47 LME regula el régimen de impugnación de las fusiones, imposibilitando la impugnación de la operación cuando se haya cumplido con los requisitos legales. Este régimen no excluye, sin embargo, el potencial resarcimiento de daños a los socios y terceros. En este sentido, la LME establece que el plazo de caducidad de la acción es de tres (3) meses desde que la fusión fuera oponible a quien invoca la nulidad.

9. Acogimiento al Régimen Fiscal Especial

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento del Impuesto de sociedades, al efecto de sujetar la Operación al régimen fiscal especial previsto en la LIS, la Sociedad Absorbente comunicará a la Administración tributaria, dentro del plazo de tres (3) meses siguientes a la fecha de inscripción de la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil.

A pesar de que tras la reforma fiscal introducida por la Ley 27/2014 no es necesaria la manifestación en el proyecto o en el acuerdo de la junta de las sociedades que participen en la Operación sobre el acogimiento al régimen fiscal especial previsto en la LIS, es conveniente su introducción dentro de los documentos para garantizar el completo derecho de información de los socios y demás colectivos afectados por la Operación

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la falta de comunicación relativa al acogimiento al mencionado régimen fiscal especial conlleva una serie de sanciones

pecuniarias. En este sentido, el borrador de comunicación a la Administración tributaria se une al presente Informe como **Anexo XX**.

10. Menciones referentes a la forma de garantizar el posible afloramiento de pasivos ocultos en la Sociedad Absorbida

Los requisitos y formalidades exigidos por las leyes para el cambio de titularidad de las relaciones jurídicas se evitan en la fusión por la vía de la transmisión y sucesión universal. Tal y como recoge GARRIDO DE PALMA⁵: *“específicamente en sede de obligaciones de las sociedades extinguidas, el consentimiento de los acreedores no se precisa: se sustituye aquí por el derecho de oposición de los acreedores de cada una de las sociedades que se fusionan”*. La sucesión universal, por tanto, produce el efecto de la responsabilidad total de la Sociedad Absorbente por las deudas y obligaciones de la Sociedad Absorbida, que se extingue.

No obstante, no resulta aplicable a la Operación el artículo 48 LME que establece que salvo que los acreedores sociales hayan consentido la fusión, los socios responsables personalmente de las deudas de la sociedad que se extinga, continuarán respondiendo personalmente de esas deudas. Tal y como afirma GONZÁLEZ-MENESES y ÁLVAREZ ROYO-VILANOVA⁶, tal previsión legal resulta aplicable a los supuestos en que en la fusión intervienen sociedades personalistas, en que existe una responsabilidad personal de los socios por las deudas sociales, pero no a sociedades de responsabilidad limitada, como son las Sociedades.

De otra parte, como se ha expuesto, el artículo 49 LME establece la innecesariedad de que en el Proyecto Común de Fusión conste la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada una de las Sociedades.

Por tanto, la previsión de garantías frente al afloramiento de pasivos ocultos en la Sociedad Absorbida debe realizarse partiendo de lo expuesto y de las circunstancias de la Operación y, en particular, del hecho de que constituye una fusión por absorción

⁵ Garrido de Palma, V.M., “Fusión” en Garrido de Palma, V.M., Ansón Peironcely, R., Banacloche Pérez, J., *La reestructuración empresarial y las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles*, Tiran lo Blanch, Valencia, 2010, p. 120.

⁶ González-Meneses, M. y Álvarez Royo-Vilanova, S., “La Fusión” en *Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles*, Dykinson, Madrid, 2013, p. 230.

de sociedad íntegramente participada. Como afirma ÁLVAREZ ROYO-VILANOVA⁷, el patrimonio que la Sociedad Absorbente detentaba de manera indirecta se integra ahora en la Sociedad Absorbente de forma directa, esto es, si una sociedad absorbe a su filial, desde el punto de vista patrimonial no se produce ninguna alteración.

Junto con ello, el carácter universal de la sucesión viene impuesto por la propia naturaleza de la fusión, de forma que no es posible la limitación de la responsabilidad de la Sociedad Absorbente respecto de todas las deudas, incluidos los pasivos ocultos de la Sociedad Absorbida.

No obstante, el posible surgimiento de una responsabilidad por los daños causados se encuentra previsto, entre otros, en el artículo 47 de la LME. El mencionado artículo contempla la acción resarcitoria por los daños ocasionados como consecuencia de la fusión, como contracara de los estrictos requisitos y medios que permite la LME para impugnar la Operación. Así, de acuerdo con la LME, cuando el vicio habilita a anular la fusión y este se conoce a tiempo (antes de los tres meses de inscrita), la impugnación será la vía procedente para evitar la producción de daños. Por el contrario, en aquellos supuestos en que no es posible impugnar la fusión, la acción resarcitoria se convierte en el mecanismo para conseguir el resarcimiento.

La acción resarcitoria tiene especial importancia en relación con el derecho de oposición de los acreedores o si existe un vicio que no se reflejó en los documentos de la fase preparatoria (porque el contenido de éstos no era correcto o era directamente falso) y que no es posible conocer hasta transcurridos tres meses desde la inscripción de la fusión.

El ejercicio de la acción resarcitoria cobra especial importancia en su vertiente de legitimación activa en relación con los acreedores y los socios de la Sociedad Absorbente, puesto que, tal y como se ha mencionado, el socio único de la Sociedad Absorbida es la Sociedad Absorbente.

Por un lado, los acreedores tendrán derecho al resarcimiento si prueban que se realizó la fusión sin esperar el plazo legal del artículo 44.1 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales o vulnerando su oposición y pese a ella (por ejemplo, negándoles la sociedad su calidad de acreedores o sosteniendo que las garantías ya constituidas eran suficientes). Pero, también podrían hacerlo si la información a la que accedieron no

⁷ Álvarez Royo-Vilanova, S., “Introducción” en *La sucesión universal en las modificaciones estructurales*, Dykinson, Madrid, 2017, p. 29.

reflejaba correctamente los términos de la Operación, por lo que no se opusieron ni exigieron garantías cuando hubiera sido conveniente hacerlo.

En todos los casos, los acreedores deberán demostrar que la Operación les ha causado un perjuicio concreto. Si pese a no respetarse su derecho de oposición no pueden demostrar un daño –porque, por ejemplo, la entidad de la que resultan ser acreedores resulta finalmente más solvente que la anterior y logran cobrar su crédito sin inconvenientes– no existirá obligación resarcitoria a cargo de ningún sujeto, pese a la violación de las disposiciones de la LME.

En segundo lugar, del mismo modo, podrán ejercitar la acción de resarcimiento los socios que no pudieron ejercer la acción de impugnación, entre otras razones, por la lesión al interés social, así como aquellos que descubren después, que la información conocida en la fase previa no reflejaba correctamente la realidad de la sociedad o el negocio proyectado y por ello, por ejemplo, no impugnaron el acuerdo de fusión o incluso votaron a favor de la operación, por no saber que era lesiva.

Por lo que respecta a la legitimación pasiva, como regla general, pueden ser sujetos pasivos de la acción resarcitoria: los administradores, la sociedad absorbente, los notarios, expertos, registradores mercantiles y el socio de control. Debe tenerse en cuenta que la responsabilidad de los legitimados pasivos puede acumularse y reclamarse en un mismo proceso. Todo ello según las reglas generales procesales y de responsabilidad civil y concurso en el ilícito dañoso.

El damnificado por la fusión que no pueda declararse nula podrá demandar a la Sociedad Absorbente como autora del daño o como su sucesora, según los casos. Para ello, no se requiere haber intentado impugnar previamente el acuerdo cuando el vicio no admite invalidar la fusión ya inscrita o se logra demostrar que no era posible conocerlo antes de vencido el plazo de caducidad de tres meses que establece el artículo 47 de la LME.

Otra posibilidad es que se demande a los administradores de las Sociedades que intervienen en la fusión. El camino de la acción de responsabilidad de los administradores es sin duda el que presenta mayores problemas, al ser estos los que suscriben el Proyecto y formulan el Balance, documentos que constituyen la base sobre la que las juntas deciden sobre la Operación.

Se debe distinguir la fase de actuación de los administradores de la de las juntas de socios, para concretar cómo se justifica su responsabilidad en cada caso y de cada

miembro. Ésta surgirá –con carácter general– por la incorrecta realización de los actos que según la ley son de su competencia. En particular, por la preparación de la operación, la redacción y suscripción del Proyecto Común de Fusión, la formulación del Balance y la inscripción de la fusión. También podrán responder por ocultamientos o defectos en la información sometida a las juntas, es decir, que los haya causado con dolo o negligencia, al no advertir los defectos de dicha información.

En este marco se encuadraría la responsabilidad por los pasivos ocultos que pudiesen sobrevenir en la Sociedad Absorbida. En este sentido, surgen las llamadas declaraciones de los miembros de los órganos de administración, y que consisten en una serie de manifestaciones que los administradores formulan sobre aspectos de la situación patrimonial de las Sociedades que han reflejado en el Balance y en el Proyecto Común de Fusión.

Junto con ello, la estabilidad de la situación patrimonial de las Sociedades respecto de la situación reflejada en el Balance y en el Proyecto Común de Fusión, se convierte en obligación de los miembros de los órganos de administración de las Sociedades, no sólo por mandato legal (*ex artículo 30.2 LME*), sino también mediante la asunción expresa de tal obligación que queda reflejada en el acta de decisiones del administrador único de la Sociedad Absorbida y en el acta del consejo de administración de la Sociedad Absorbente.

Estas cláusulas guardan una estrecha relación con los llamados pactos de obligaciones de indemnidad, que se activarán en el caso de que alguna de las declaraciones sea falsa o inexacta o no se cumpla con el compromiso de mantener su vigencia por el plazo estipulado de las obligaciones de “no hacer” para el periodo intermedio que transcurre desde la preparación de la Operación hasta su culminación.

De esta forma, tomando en consideración que no tendría virtualidad práctica y eficaz que el socio único de la Sociedad Absorbida, esto es, la Sociedad Absorbente, se garantice a sí mismo frente al surgimiento de pasivos ocultos, las garantías de la Operación se focalizan en las declaraciones de los administradores contenidas en el Proyecto Común de Fusión y la información contable contenida en el Balance de cada una de las Sociedades, que constituyen las declaraciones de los mismos sobre la realidad de las Sociedades, sobre las que la juntas deciden la fusión; y en último lugar las declaraciones de los mismos contenidas en la escritura de fusión.

A fin de facilitar el resarcimiento de los potenciales sujetos perjudicados, resulta acertado tomar en consideración la figura del seguro de manifestaciones y garantías.

El seguro de manifestaciones y garantías es una herramienta utilizada para reducir o eliminar el riesgo de incumplimiento derivado de las manifestaciones y garantías, transfiriendo dicho riesgo a la aseguradora de manera total o parcial.

Existen dos tipos de seguro de manifestaciones y garantías: la póliza contratada por la Sociedad Absorbente y la póliza contratada por la Sociedad Absorbida.

La póliza contratada por la Sociedad Absorbida cubre los potenciales perjuicios que puedan derivarse de las mencionadas manifestaciones y garantías contenidas en los documentos suscritos.

La póliza contratada por la Sociedad Absorbente cubre los daños o las pérdidas patrimoniales que pueda sufrir la misma derivados del incumplimiento por parte de la Sociedad Absorbida de las manifestaciones y garantías recogidas en los documentos de la Operación. Es, por tanto, un seguro de daños.

De otra parte, tomando en consideración el papel fundamental que desempeñan los órganos de administración de las Sociedades, elaborando y suscribiendo la documentación sobre la que se adopta el acuerdo de fusión, resulta adecuado tomar en consideración el seguro de responsabilidad civil de administradores y altos cargos (conocido en la práctica por su nomenclatura anglosajona como “*directors and officers civil liability insurance*”).

El objeto de tales seguros es fundamentalmente cubrir la potencial responsabilidad civil que pueda surgir de la conducta de los miembros del órgano de administración de las sociedades. Su conexión con la protección de la Sociedad Absorbente deriva precisamente del hecho de que el afloramiento de pasivos ocultos podría derivar de una conducta negligente de los miembros de los órganos de administración que no reflejaron en el Balance la existencia de estos.

Frente a tal negligencia la potencial responsabilidad civil de los miembros de los órganos de administración de las Sociedades quedaría cubierta por el mencionado recurso. Además, si la Sociedad Absorbente tuviera que responder de la potencial responsabilidad civil del órgano de administración, la aseguradora cubriría tal responsabilidad.

En este sentido, aunque actualmente es frecuente la existencia de esta clase de seguros en el mercado, en caso de que los miembros del órgano de administración de las Sociedades tengan suscrito tal seguro, resultaría necesario revisar los términos y

condiciones para detectar posibles causas de extinción de la póliza de seguro como consecuencia de la fusión y extender los efectos de la misma al momento posterior a la fusión.

11. Bibliografía

- Álvarez Royo-Vilanova, S., “Introducción” en La sucesión universal en las modificaciones estructurales, Dykinson, Madrid, 2017.
- Garrido de Palma, V.M., “Fusión” en Garrido de Palma, V.M., Ansón Peironcely, R., Banacloche Pérez, J., La reestructuración empresarial y las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.
- González-Meneses, M. y Álvarez Royo-Vilanova, S., “La Fusión” en Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, Dykinson, Madrid, 2013.
- Sebastián Quetglas, R., Manual de fusiones y adquisiciones de empresas, Wolters Kluwer, Madrid, 2018.
- Veiga Copo, A. B., “Contrato de Seguro” en Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), Tratado de contratos, Tomo V, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

Listado de Anexos

Anexo I: Listado de términos definidos.

Anexo II: Proyecto Común de Fusión.

Anexo III: Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente.

Anexo IV: Acta de consignación de decisiones del Administrador Único de la Sociedad Absorbida.

Anexo V: Certificación del acta del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente.

Anexo VI: Certificación del acta de consignación de decisiones del Administrador Único de la Sociedad Absorbida.

Anexo VII: Instancia al Registro Mercantil de Madrid solicitando el depósito del Proyecto Común de Fusión.

Anexo VIII: Anuncio de inserción del Proyecto Común de Fusión en la página web de la Sociedad Absorbente.

Anexo IX: Certificación de la inserción del Proyecto Común de Fusión en la página web de la Sociedad Absorbente.

Anexo X: Carta a los representantes de los trabajadores de la Sociedad Absorbente.

Anexo XI: Carta a los representantes de los trabajadores de la Sociedad Absorbida.

Anexo XII: Convocatoria de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente.

Anexo XIII: Convocatoria de la junta general de socios de la Sociedad Absorbida.

Anexo XIV: Acta de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente.

Anexo XV: Acta de consignación de decisiones del socio único de la Sociedad Absorbida.

Anexo XVI: Certificación del acta de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente.

Anexo XVII: Certificación del acta de consignación de decisiones del socio único de la Sociedad Absorbida.

Anexo XVIII: Anuncio del acuerdo de fusión.

Anexo XIX: Escritura pública de fusión por absorción.

Anexo XX: Comunicación de acogimiento al régimen especial del Capítulo VII Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

ANEXO I

Listado de términos definidos

Listado de términos definidos

Arriendos Urbanos	Arriendos Urbanos, S.L.
Balance	Balances de fusión de Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., tal y como se define este término en el Apartado 5.3 del presente Informe.
BORME	Boletín Oficial del Registro Mercantil.
Consulta	Hace referencia a las cuestiones planteadas por el cliente, tal y como se define en el Apartado 2 del presente Informe.
Información	Información proporcionada por el Cliente y que se resume en el Apartado 1 del presente Informe y que constituye la base de la respuesta dada al Cliente mediante el presente Informe.
Informe	Documento en que se recoge nuestra opinión jurídica sobre la Consulta planteada por el Cliente, tal y como se define en el Apartado 2 del presente Informe.
Operación	Fusión por absorción de sociedad íntegramente entre Arriendos Urbanos, S.L., sociedad absorbente, y Rentas Inmobiliarias, S.L., sociedad absorbida.
Proyecto Común de Fusión	Proyecto común de fusión de Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., tal y como se define este término en el Apartado 5.1 del presente Informe.
Rentas Inmobiliarias	Rentas Inmobiliarias, S.L.
Sociedad Absorbente	Arriendos Urbanos, S.L.
Sociedad Absorbida	Rentas Inmobiliarias, S.L.
Sociedades	Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., conjuntamente.

ANEXO II
Proyecto Común de Fusión

**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS
SOCIEDADES
ARRIENDOS URBANOS, S.L.**
(“Sociedad Absorbente”)
Y
RENTAS INMOBILIARIAS, S. L.
(“Sociedad Absorbida”)

Los órganos de administración de las sociedades mercantiles Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad Absorbente**”) y Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**”), y ambas conjuntamente, las “**Sociedades**”), redactan y suscriben conjuntamente, el presente proyecto común de fusión, (el “**Proyecto Común de Fusión**”), en cumplimiento de lo establecido en los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”).

El Proyecto Común de Fusión contiene la información que a continuación se detalla:

1. Presentación	3
2. Datos de identidad de las Sociedades	3
3. Procedimiento de fusión	4
4. Composición de los órganos de administración de las Sociedades.....	4
5. Aumento de capital social, creación de nuevas participaciones, tipo y procedimiento de canje e informe de experto independiente y administradores	5
6. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades	6
7. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente	6
8. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades	6
9. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales	6
10. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión.....	7
11. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión	7
12. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente	7
13. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión	8

14. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades 8
15. Acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades 8

1. Presentación

El presente Proyecto Común de Fusión ha sido formulado y suscrito por los órganos de administración de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, de conformidad con el artículo 30 y siguientes de la LME.

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente y la disolución sin apertura del procedimiento de liquidación de la Sociedad Absorbida, así como el traspaso en bloque de la totalidad de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, quien adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquélla.

A la fecha de emisión del presente Proyecto Común de Fusión, la Sociedad Absorbente es titular del cien por cien (100%) del capital social de la Sociedad Absorbida. En consecuencia, serán de aplicación las disposiciones relativas a la absorción de sociedad íntegramente participada que se recogen en el artículo 49.1 de la LME.

La finalidad de la operación proyectada y descrita se enmarca en un proceso de simplificación de la estructura corporativa del grupo societario al que pertenecen las sociedades implicadas. La reestructuración tiene por objeto centralizar la gestión de la actividad desarrollada, facilitar las relaciones intragrupo racionalizando el gasto de gestión de las compañías implicadas y el fortalecimiento del patrimonio social de la sociedad resultante de la fusión.

2. Datos de identidad de las Sociedades

2.1. Arriendos Urbanos, S.L (*Sociedad Absorbente*):

- Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.

- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

2.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(Sociedad Absorbida):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

3. Procedimiento de fusión

Al estar la Sociedad Absorbida íntegramente participada de forma directa por la Sociedad Absorbente, según se ha indicado en el Apartado I anterior, la fusión se somete a lo previsto en el artículo 49 de la LME.

4. Composición de los órganos de administración de las Sociedades

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Absorbente son:

- Don José García Pérez, español y mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50.000.001-V y domicilio, a estos efectos, en calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.

- Don Alejandro Hernández Francés, español y mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (*D.N.I.*) 50.000.003-V y domicilio, a estos efectos, en calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Don Luis Cantó Francés, español y mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (*D.N.I.*) 50.000.004-V y domicilio, a estos efectos, en calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Don Alfonso López Requena, español y mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (*D.N.I.*) 50.000.004-V y domicilio, a estos efectos, en calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.

Todos los miembros del Consejo de Administración fueron nombrados por acuerdo de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente, de fecha 30 de julio de 2000, que se elevó a público en escritura otorgada ante el notario D. Viriato Sánchez Iglesias, en la misma fecha, bajo el número 900 de protocolo,

El administrador único de la Sociedad Absorbida es:

- Don Antonio García Pérez, español y mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (*D.N.I.*) 50.000.002-N y domicilio, a estos efectos, en calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.

El administrador único fue nombrado por acuerdo de la junta general de socios de la Sociedad Absorbida, de fecha 20 de junio de 2002, que se elevó a público en escritura otorgada ante el notario D. Luis Gutiérrez Fernández, en la misma fecha, bajo el número 966 de protocolo.

5. Aumento de capital social, creación de nuevas participaciones, tipo y procedimiento de canje e informe de experto independiente y administradores

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en la LME, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

Por esta misma razón y en virtud de lo estipulado en el artículo 49.1.2° de la LME, no resultan necesarios ni el informe de expertos independientes sobre el Proyecto Común de Fusión regulado en el artículo 34 de la LME, ni el informe de los administradores recogido en el artículo 33 del mismo texto legal. Por otra parte, ninguna de las sociedades que participan en la presente fusión es anónima o comanditaria por acciones.

6. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

7. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4° del artículo 31 de la LME.

8. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2° LME.

9. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las

ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

10. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo¹ (i.e. 1 de enero de 2015).

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos del artículo 36 de la LME, los cerrados por las Sociedades el 18 de junio de 2015, sin perjuicio de las modificaciones que proceda realizar en las valoraciones conforme al apartado 2 del artículo 36 de la LME.

Los balances serán aprobados por las juntas de socios de las Sociedades que resuelva sobre la fusión, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 LME.

Los Balances no serán auditados por no estar las Sociedades obligadas a verificación por los auditores de cuenta.

11. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

12. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

¹ Norma 21ª, apartado 2.2.2 PGC: *En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. Si una de las sociedades se ha incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.*

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

13. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

14. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

15. Acogimiento al régimen fiscal especial de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades

De acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, la operación de fusión descrita se acogerá a los beneficios fiscales establecidos en el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones no dinerarias y canje de valores, lo que se comunicará a las autoridades fiscales en tiempo y forma correspondiente. A estos efectos (i) se mencionará la opción de acogimiento al citado régimen fiscal en los acuerdos de fusión, así como en la escritura pública que documente la operación y (ii) se comunicará dicha opción a los organismos públicos competentes dentro del plazo señalado legalmente.

Y para que así conste y surta los efectos legales oportunos, se suscribe el presente Proyecto Común de Fusión por los correspondientes órganos de administración de las Sociedades y, en caso necesario, se solicitará su depósito en el Registro Mercantil.
En Madrid, a 18 de junio de 2015

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad **ARRIENDOS URBANOS, S.L** (*Sociedad Absorbente*), en fecha 18 de junio de 2015, proceden a suscribir el presente Proyecto Común de Fusión.

Don José García Pérez

Consejero

Don Alejandro Hernández Francés

Consejero

Don Luís Cantó Francés

Consejero

Don Alfonso López Requena

Consejero

El Administrador Único de la sociedad **RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.** (*Sociedad Absorbida*), en fecha 18 de junio de 2015, proceden a suscribir el presente Proyecto Común de Fusión.

Don Antonio García Pérez

Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

ANEXO III

Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente

Acta

del Consejo de Administración de

Arriendos Urbanos, S.L.

En Madrid, a 18 de junio de 2015, siendo las 10:00 horas, se reúnen en el domicilio social de Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad Absorbente**” o la “**Sociedad**”), sito en calle de San Ignacio, 1, 28001-Madrid, todos los miembros del Consejo de Administración.

LISTA DE ASISTENTES

Don José García Pérez

Don Alejandro Hernández Francés

Don Luis Cantó Francés

Don Alfonso López Requena

Actúa como Presidente, Don Alejandro Hernández Francés, y como Secretario, Don José García Pérez, por ocupar idénticos cargos en el seno del Consejo.

Abierta la sesión, el Sr. Presidente declara válidamente constituido el Consejo y con aptitud legal suficiente para tomar toda clase de acuerdos y decisiones sobre materias de su competencia y, en particular, sobre los extremos contenidos en el Orden del Día de la sesión, que a continuación se transcribe:

ORDEN DEL DÍA

- 1) Aprobar el proyecto común de fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida) por Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente).
- 2) Aprobar el balance de fusión.
- 3) Facultar a los miembros del Consejo de Administración

Habiendo concluido con la exposición y debate sobre los puntos contenidos en el Orden del Día, los consejeros asistentes adoptan, por unanimidad, los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Aprobar el proyecto común de fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida) por Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente).

El Consejo de Administración de la Sociedad acuerda por unanimidad:

- Aprobar en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (“LME”), el proyecto común de fusión por absorción de la sociedad Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**”) por la Sociedad Absorbente que determina la extinción de la primera y el traspaso de su patrimonio a la segunda por sucesión universal (el “**Proyecto Común de Fusión**”), cuyo texto se acompaña a este acta como **Anexo I**, tras su suscripción por todos los miembros consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad.
- Abstenerse, una vez suscrito el Proyecto Común de Fusión, de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto Común de Fusión.
- Acoger la indicada operación de fusión proyectada al régimen tributario especial de las fusiones previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto de Sociedades.
- El proyecto de fusión se insertará en la pagina web de la Sociedad Absorbente (www.arriendosurbanos.com) y se publicará el hecho de la inserción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Segundo.- Formular el balance de fusión.

El Consejo de administración de la Sociedad aprueba por unanimidad considerar como Balance de Fusión el balance elaborado específicamente para la fusión, siguiendo los

mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, cerrado a 18 de junio de 2015 y formulado en esta misma fecha por el Consejo de Administración de la Sociedad, que se adjunta como **Anexo II**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 LME, se hace constar que: (i) el referido Balance de Fusión no se someterá a la verificación de los auditores de cuentas, porque la Sociedad Absorbente no está obligada a auditar sus cuentas; y (ii) el balance de fusión y las modificaciones de las valoraciones serán sometidos a la aprobación de la Junta General de socios que resuelva sobre la fusión.

Tercero.- Convocatoria de la junta general de socios

El Consejo de Administración de la Sociedad aprueba por unanimidad convocar la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, sito en la calle San Ignacio nº1 de Madrid, el próximo día 16 de diciembre de 2015, a las doce horas, con el objeto de deliberar y resolver sobre los siguientes asuntos:

1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.
2. Aprobación del balance de fusión por absorción.
3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.
4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión, cuyas menciones mínimas son las siguientes:
5. Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
7. Lectura y aprobación del acta.

Cuarto.- Facultar a los miembros del Consejo de Administración

El Consejo de administración aprueba por unanimidad facultar expresamente a todos los miembros del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L., para que cualquiera de ellos indistintamente, actuando en nombre y representación de la Sociedad, pueda:

1. Informar a los representantes de los trabajadores y a los trabajadores de la Sociedad sobre la fusión; efectuar consultar con el comité de empresa y en general cumplir con los artículos 39 y 42 de la LME.
2. Llevar a cabo cuantos actos o gestiones ante organismos públicos o privados de cualquier nacionalidad (tales como, por ejemplo, el Registro Mercantil o cualesquiera otros registros), sean convenientes o necesarios según la ley aplicable para ejecutar, inscribir o comunicar estos acuerdos adoptados por el Consejo, los acuerdos a adoptar en su caso por la Junta General de Socios de la Sociedad, y las consecuencias de tales acuerdos; y
3. Tomar cuantos acuerdos y negociar y suscribir cuantos documentos públicos o privados, fueran necesarios o convenientes para implementar, en general, los acuerdos adoptados por este Consejo, los acuerdos a adoptar en su caso por la Junta General de Socios de la Sociedad, y las consecuencias de tales acuerdos, y todo ello de forma individual o en coordinación, según su apreciación, con la otra sociedad participante en la fusión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión, de la que se extiende la presente Acta que, una vez leída es aprobada por unanimidad, y firmada por todos los asistentes y por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente, en la ciudad y fecha indicada.

Vº Bº Presidente

Secretario

Don Alejandro Hernández Francés

Don José García Pérez

Don Luis Cantó Francés

Don Alfonso López Requena

ANEXO IV

Acta de consignación de decisiones del Administrador Único de la Sociedad Absorbida

Acta

de consignación de decisiones del Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

A 18 de junio de 2015, siendo las 10:00 horas, en el domicilio social de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**” o la “**Sociedad**”), sito en calle de Loyola, 2, 28002-Madrid, Don Antonio García Pérez, Administrador Único de la Sociedad, decide ejercitar las competencias propias del órgano de administración de la Sociedad, adoptando las siguientes,

DECISIONES

Primero.- Aprobar el proyecto común de fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida) por Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente).

El Administrador Único decide:

- Aprobar en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (“**LME**”), el proyecto común de fusión por absorción de la sociedad Rentas Inmobiliarias, S.L. por la sociedad Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad Absorbente**”), que determina la extinción de la primera y el traspaso de su patrimonio a la segunda por sucesión universal (el “**Proyecto Común de Fusión**”), cuyo texto se acompaña a este acta como **Anexo I**, tras su suscripción. A tales efectos se hace constar que la Sociedad Absorbente es el socio único de la Sociedad Absorbida.
- Abstenerse, una vez suscrito el Proyecto Común de Fusión, de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del proyecto.
- Acoger la indicada operación de fusión proyectada al régimen tributario especial de las fusiones previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto de Sociedades.

- Al carecer de página web, el proyecto de fusión se depositará el Registro Mercantil de la Sociedad, conforme al artículo 32 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Segundo.- Formular el balance de fusión.

Considerar como Balance de Fusión el balance elaborado específicamente para la fusión, siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, cerrado a 18 de junio de 2015 y formulado en esta misma fecha por el Administrador Único de la Sociedad, que se adjunta como **Anexo II**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 LME, se hace constar que: (i) el referido Balance de Fusión no se someterá a la verificación de los auditores de cuentas, porque la Sociedad no está obligada a auditar sus cuentas; y (ii) el balance de fusión y las modificaciones de las valoraciones serán sometidos a la aprobación de la Junta General de socios que resuelva sobre la fusión.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se extienda la presente Acta, que aprobada y firmada por el Administrador Único, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Don Antonio García Pérez
Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

ANEXO V

Certificación del acta del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente

DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, Secretario consejero del Consejo de Administración de la sociedad Arriendos Urbanos, S.L., con domicilio en calle de San Ignacio, 1, 28001-Madrid,

CERTIFICA: Que en la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 18 de junio de 2015 se aprobó por unanimidad el Acta que es del tenor literal siguiente:

“Acta

del Consejo de Administración de

Arriendos Urbanos, S.L.

En Madrid, a 18 de junio de 2015, siendo las 10:00 horas, se reúnen en el domicilio social de Arriendos Urbanos, S.L. (la “Sociedad Absorbente” o la “Sociedad”), sito en calle de San Ignacio, 1, 28001-Madrid, todos los miembros del Consejo de Administración.

LISTA DE ASISTENTES

Don José García Pérez [Consta la firma]

Don Alejandro Hernández Francés [Consta la firma]

Don Luis Cantó Francés [Consta la firma]

Don Alfonso López Requena [Consta la firma]

Actúa como Presidente, Don Alejandro Hernández Francés, y como Secretario, Don José García Pérez, por ocupar idénticos cargos en el seno del Consejo.

Abierta la sesión, el Sr. Presidente declara válidamente constituido el Consejo y con aptitud legal suficiente para tomar toda clase de acuerdos y decisiones sobre materias de su competencia y, en particular, sobre los extremos contenidos en el Orden del Día de la sesión, que a continuación se transcribe:

ORDEN DEL DÍA

- 1) *Aprobar el proyecto común de fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida) por Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente).*
- 2) *Aprobar el balance de fusión.*
- 3) *Facultar a los miembros del Consejo de Administración*

Habiendo concluido con la exposición y debate sobre los puntos contenidos en el Orden del Día, los consejeros asistentes adoptan, por unanimidad, los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Aprobar el proyecto común de fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida) por Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente).

El Consejo de Administración de la Sociedad acuerda por unanimidad:

- *Aprobar en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (“LME”), el proyecto común de fusión por absorción de la sociedad Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “Sociedad Absorbida”) por la Sociedad Absorbente que determina la extinción de la primera y el traspaso de su patrimonio a la segunda por sucesión universal (el “Proyecto Común de Fusión”), cuyo texto se acompaña a este acta como Anexo I, tras su suscripción por todos los miembros consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad.*
- *Abstenerse, una vez suscrito el Proyecto Común de Fusión, de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto Común de Fusión.*
- *Acoger la indicada operación de fusión proyectada al régimen tributario especial de las fusiones previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto de Sociedades.*
- *El proyecto de fusión se insertará en la página web de la Sociedad Absorbente (www.arriendosurbanos.com) y se publicará el hecho de la inserción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*

Segundo.- Formular el balance de fusión.

El Consejo de administración de la Sociedad aprueba por unanimidad considerar como Balance de Fusión el balance elaborado específicamente para la fusión, siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, cerrado a 18 de junio

de 2015 y formulado en esta misma fecha por el Consejo de Administración de la Sociedad, que se adjunta como **Anexo II**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 LME, se hace constar que: (i) el referido Balance de Fusión no se someterá a la verificación de los auditores de cuentas, porque la Sociedad Absorbente no está obligada a auditar sus cuentas; y (ii) el balance de fusión y las modificaciones de las valoraciones serán sometidos a la aprobación de la Junta General de socios que resuelva sobre la fusión.

Tercero.- Convocatoria de la junta general de socios

El Consejo de Administración de la Sociedad aprueba por unanimidad convocar la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, sito en la calle San Ignacio nº1 de Madrid, el próximo día 16 de diciembre de 2015, a las doce horas, con el objeto de deliberar y resolver sobre los siguientes asuntos:

1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.
2. Aprobación del balance de fusión por absorción.
3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.
4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión, cuyas menciones mínimas son las siguientes:
5. Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
7. Lectura y aprobación del acta.

Cuarto.- Facultar a los miembros del Consejo de Administración

El Consejo de administración aprueba por unanimidad facultar expresamente a todos los miembros del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L., para que cualquiera de ellos indistintamente, actuando en nombre y representación de la Sociedad, pueda:

- 1. Informar a los representantes de los trabajadores y a los trabajadores de la Sociedad sobre la fusión; efectuar consultar con el comité de empresa y en general cumplir con los artículos 39 y 42 de la LME.*
- 2. Llevar a cabo cuantos actos o gestiones ante organismos públicos o privados de cualquier nacionalidad (tales como, por ejemplo, el Registro Mercantil o cualesquiera otros registros), sean convenientes o necesarios según la ley aplicable para ejecutar, inscribir o comunicar estos acuerdos adoptados por el Consejo, los acuerdos a adoptar en su caso por la Junta General de Socios de la Sociedad, y las consecuencias de tales acuerdos; y*
- 3. Tomar cuantos acuerdos y negociar y suscribir cuantos documentos públicos o privados, fueran necesarios o convenientes para implementar, en general, los acuerdos adoptados por este Consejo, los acuerdos a adoptar en su caso por la Junta General de Socios de la Sociedad, y las consecuencias de tales acuerdos, y todo ello de forma individual o en coordinación, según su apreciación, con la otra sociedad participante en la fusión.*

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión, de la que se extiende la presente Acta que, una vez leída es aprobada por unanimidad, y firmada por todos los asistentes y por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente, en la ciudad y fecha indicada.” [Constan firmas en el Acta].

Y para que así conste y surta los efectos legales oportunos, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente en Madrid, a 18 de junio de 2015.

Vº Bº Presidente

Secretario

Don Alejandro Hernández Francés

Don José García Pérez

[Las firmas deben ser legitimadas por Notario]

ANEXO VI

Certificación del acta de consignación de decisiones del Administrador Único de la Sociedad Absorbida

DON ANTONIO GARCÍA PÉREZ, Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L., con domicilio en calle de Loyola, 2, 28002-Madrid,

CERTIFICIO: Que el Administrador Único ha adoptado las siguientes decisiones, según consta en el Acta de Consignación de Decisiones del Administrador Único, en Madrid, el día 18 de junio de 2015, que se aprobó y firmó por el mismo, y que se transcribe a continuación:

“Acta

de consignación de decisiones del Administrador Único de

Rentas Inmobiliarias, S.L.

A 18 de junio de 2015, siendo las 10:00 horas, en el domicilio social de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “Sociedad Absorbida” o la “Sociedad”), sito en calle de Loyola, 2, 28002-Madrid, Don Antonio García Pérez, Administrador Único de la Sociedad, decide ejercitar las competencias propias del órgano de administración de la Sociedad, adoptando las siguientes,

DECISIONES

Primero.- Aprobar el proyecto común de fusión por absorción de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida) por Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente).

El Administrador Único decide:

- Aprobar en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (“LME”), el proyecto común de fusión por absorción de la sociedad Rentas Inmobiliarias, S.L. por la sociedad Arriendos Urbanos, S.L. (la “Sociedad Absorbente”), que determina la extinción de la primera y el traspaso de su patrimonio a la segunda por sucesión universal (el “Proyecto Común de Fusión”), cuyo texto se acompaña a este acta como **Anexo I**, tras su suscripción. A tales efectos se hace constar que la Sociedad Absorbente es el socio único de la Sociedad Absorbida.*

- *Abstenerse, una vez suscrito el Proyecto Común de Fusión, de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del proyecto.*
- *Acoger la indicada operación de fusión proyectada al régimen tributario especial de las fusiones previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto de Sociedades.*
- *Al carecer de página web, el proyecto de fusión se depositará el Registro Mercantil de la Sociedad, conforme al artículo 32 de la Ley de Modificaciones Estructurales.*

Segundo.- Formular el balance de fusión.

*Considerar como Balance de Fusión el balance elaborado específicamente para la fusión, siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, cerrado a 18 de junio de 2015 y formulado en esta misma fecha por el Administrador Único de la Sociedad, que se adjunta como **Anexo II**.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 LME, se hace constar que: (i) el referido Balance de Fusión no se someterá a la verificación de los auditores de cuentas, porque la Sociedad no está obligada a auditar sus cuentas; y (ii) el balance de fusión y las modificaciones de las valoraciones serán sometidos a la aprobación de la Junta General de socios que resuelva sobre la fusión.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se extienda la presente Acta, que aprobada y firmada por el Administrador Único, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.” [Consta firma en el Acta].

Y para que así conste y surta los efectos legales oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 18 de junio de 2015.

Don Antonio García Pérez
Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

[La firma debe ser legitimada por Notario]

ANEXO VII

**Instancia al Registro Mercantil de Madrid solicitando el depósito del Proyecto
Común de Fusión**

INSTANCIA AL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

AL ILMO. SR. REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID

Don Antonio García Pérez, español y mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (*D.N.I.*) 50.000.002-N y domicilio, a estos efectos, en calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid, en la representación que, como Administrador Único, ostenta de la sociedad Rentas Inmobiliarias S.L., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Hoja número M-212.456, domiciliada en calle de Loyola nº 2, y con NIF B-80000002.

EXPONE

PRIMERO.- Que los órganos de administración de las sociedades participantes en la fusión por absorción (la “**Fusión**”), esto es, por un lado (i) Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad Absorbente**”), y (ii) Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**”), aprobaron, con fecha 18 de junio de 2015, el proyecto común de la Fusión (el “**Proyecto Común de Fusión**”), el cual ha sido debidamente firmado por todos los miembros del órgano de administración de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida. Se adjunta a la presente instancia el Proyecto Común de Fusión como **Anexo I**.

SEGUNDO.- Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”), no es exigible el informe sobre el Proyecto Común de Fusión de los órganos de administración de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, previsto en el artículo 33 LME.

TERCERO.- Que la sociedad Rentas Inmobiliarias, S.L. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles y en el artículo 226 del Reglamento del Registro Mercantil, al Tomo 12.426, Hoja número M-212.456, domiciliada en calle de Loyola nº 2, y con NIF B-80000002.

CUARTO.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2 LME, se presenta un ejemplar del Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, por ser éste en el cual se encuentra inscrita la Sociedad Absorbida. Adicionalmente, en el

día de hoy la Sociedad Absorbente ha publicado el Proyecto Común de Fusión en su página web (www.arriendosurbanos.com).

En consideración a lo anteriormente expuesto y declarado,

SOLICITA

Que se tenga por presentada la presenta instancia y, en su virtud, proceda a calificar el Proyecto Común de Fusión que se adjunta como **Anexo I**, y en su caso, proceder a su depósito realizando de conformidad con la legislación aplicable, las comunicaciones pertinentes para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, así como las inscripciones o anotaciones marginales necesarias en los diarios y las hojas abiertas de la Sociedad Absorbida.

Y para que así conste y surta los efectos legales oportunos, se expide la presente instancia en Madrid a 18 de julio de 2015.

Don Antonio García Pérez

Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

[La firma debe ser legitimada por Notario]

ANEXO VIII

**Anuncio de inserción del Proyecto Común de Fusión en la página web de la
Sociedad Absorbente**

ANUNCIO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS S.L. POR ARRIENDOS URBANOS S.L.

www.arriendosurbanos.com

En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (“**LME**”), se hace público el proyecto común de fusión (el “**Proyecto Común de Fusión**”), que ha sido formulado y suscrito por los órganos de administración de Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad Absorbente**”) y Rentas Inmobiliarias, S. L. (la “**Sociedad Absorbida**” y ambas conjuntamente, “**las Sociedades**”), de conformidad con el artículo 30 y siguientes de la LME. con fecha 18 de junio de 2015.

El Proyecto, el balance de fusión de cada una de las Sociedades, los estatutos de la Sociedad Absorbente y la identidad de los miembros de los órganos de administración de las Sociedades han sido publicados en la página web de la Sociedad Absorbente (www.arriendosurbanos.com), con fecha 18 de julio de 2015.

No obstante, puesto que la Sociedad Absorbida carece de página web, el Proyecto se ha depositado también en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de julio de 2015.

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente y la disolución sin apertura del procedimiento de liquidación de la Sociedad Absorbida, así como el traspaso en bloque de la totalidad de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, quien adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquélla.

La Sociedad Absorbente es titular del cien por cien (100%) del capital social de la Sociedad Absorbida. En consecuencia, serán de aplicación las disposiciones relativas a la absorción de sociedad íntegramente participada que se recogen en el artículo 49.1 de la LME.

Se hace constar que en cumplimiento del artículo 32 LME el Proyecto Común de Fusión y la restante documentación permanecerán publicados ininterrumpidamente en la página web hasta que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de oposición de los acreedores

En Madrid a 18 de julio 2015

ANEXO IX

Certificación de la inserción del Proyecto Común de Fusión en la página web de la Sociedad Absorbente

D. José García Pérez, Secretario del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L., con domicilio en Madrid, calle San Ignacio, número 1 y N.I.F. B-80000001,

CERTIFICA

- I.** Que con fecha 18 de junio de 2015, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L. y el Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L., redactaron y suscribieron el proyecto común de fusión por absorción (el “**Proyecto Común de Fusión**”), conforme al cual Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad Absorbente**”) absorberá a Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**”).

- II.** Que a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”) y para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, por medio de la presente se comunica al Registro Mercantil de Madrid que, con fecha 18 de julio de 2015, el Proyecto Común de Fusión -cuya copia se acompaña a la presente como **Anexo I-**, ha sido insertado en la página web corporativa de la Sociedad Absorbente (www.arriendosurbanos.com).

- III.** Adicionalmente, en el día de hoy, el Proyecto Común de Fusión ha sido presentado para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid por la Sociedad Absorbida, al carecer esta última de página web.

Y para que así conste y surta los efectos legales oportunos, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a 18 de julio de 2015.

Madrid, 18 de julio de 2015

Vº Bº Presidente

Secretario

Don Alejandro Hernández Francés

Don José García Pérez

[Las firmas deben ser legitimadas por Notario]

ANEXO X

Carta a los representantes de los trabajadores de la Sociedad Absorbente

**A LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES DE LA SOCIEDAD
ARRIENDOS URBANOS, S.L.**

Muy señores nuestros:

Próximamente se va a someter a la junta general de socios de Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad**”), la fusión por absorción entre la Sociedad, sociedad absorbente, y Rentas Inmobiliarias, S.L., sociedad absorbida.

La presente carta tiene por objeto dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 3/2009, de modificaciones estructurales de las Sociedades Mercantiles, comunicándoles que el 13 de noviembre de 2015, se insertó en la pagina web de la sociedad, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, los siguientes documentos:

- El proyecto común de fusión
- Las cuentas anuales y el informe de gestión de los tres últimos ejercicios de la Sociedad y Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Los balances de fusión de Sociedad y Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Los estatutos vigentes de la Sociedad y Rentas Inmobiliarias, S.L.
- La relación circunstanciada de los administradores de la Sociedad y Rentas Inmobiliarias, S.L., la fecha desde la que desempeñan sus cargos, y las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como administradores como consecuencia de la fusión.

Atentamente,

Don Alejandro Hernández Francés

Presidente del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L.

ANEXO XI

Carta a los representantes de los trabajadores de la Sociedad Absorbida

**A LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES DE LA SOCIEDAD
RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**

Muy señores nuestros:

Próximamente se va a someter a la junta general de socios de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad**”), la fusión por absorción entre la Sociedad, sociedad absorbida, y Arriendos Urbanos, S.L., sociedad absorbente.

La presente carta tiene por objeto dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 3/2009, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, comunicándoles que desde estos momentos tienen a su disposición para su examen en el domicilio social de la sociedad, así como solicitar por cualquier medio admitido en derecho la entrega o envío gratuitos de un ejemplar de los siguientes documentos:

- El proyecto común de fusión
- Las cuentas anuales y el informe de gestión de los tres últimos ejercicios de la Sociedad y Arriendos Urbanos, S.L.
- Los balances de fusión de Sociedad y Arriendos Urbanos, S.L.
- Los estatutos vigentes de la Sociedad y Arriendos Urbanos, S.L.
- La relación circunstanciada de los administradores de la Sociedad y Rentas Inmobiliarias, S.L., la fecha desde la que desempeñan sus cargos, y las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como administradores como consecuencia de la fusión.

Atentamente,

Don Antonio García Pérez

Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

ANEXO XII

Convocatoria de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente

CONVOCATORIA

DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE

ARRIENDOS URBANOS S.L.

Se convoca a los socios a la Junta General Extraordinaria de Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad**”), que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, sito en la calle San Ignacio nº1 de Madrid, el próximo día 16 de diciembre de 2015, a las doce horas, con el objeto de deliberar y resolver sobre los asuntos contenidos en el siguiente

ORDEN DEL DIA

1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.
2. Aprobación del balance de fusión por absorción.
3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.
4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.
5. Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
7. Lectura y aprobación del acta.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles se hace constar, de forma resumida, las menciones mínimas del proyecto común de fusión (el “**Proyecto Común de Fusión**”) legalmente exigidas.

1. Datos de identidad de las Sociedades

1.1. Arriendos Urbanos, S.L (la “Sociedad Absorbente”):

- Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

1.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(la “Sociedad Absorbida”):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

2. Tipo y procedimiento de canje:

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo mencionado, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

3. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

4. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4º del artículo 31 de la LME.

5. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2º LME.

6. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las

ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

7. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo (i.e. 1 de enero de 2015).

8. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

9. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

10. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

DERECHO DE INFORMACIÓN:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, se hace constar que el 18 de julio de 2015, se insertaron en la página web de la sociedad, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, los siguientes documentos: (i) el proyecto común de fusión; (ii) las cuentas anuales y el informe de gestión de los tres últimos ejercicios de “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”; (iii) los balances de fusión de las Sociedades participantes; (iv) los estatutos vigentes de las sociedades que participan en la fusión; (v) una relación circunstanciada, conforme a la exigencia legal, de los administradores de las sociedades participantes en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos.

En Madrid, a 13 de noviembre de 2015.

D. Alejandro Hernández Francés

Presidente del Consejo de
Administración

D. Jose García Pérez

Secretario del Consejo de
Administración

ANEXO XIII

Convocatoria de la junta general de socios de la Sociedad Absorbida

CONVOCATORIA

DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.

Se convoca al socio único a la Junta General Extraordinaria de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad**”), que se celebrará en el domicilio social de la Sociedad, sito en la calle de Loyola, 2, Madrid, el próximo día 16 de diciembre de 2015, a las diez horas, con el objeto de deliberar y resolver sobre los asuntos contenidos en el siguiente

ORDEN DEL DIA

1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.
2. Aprobación del balance de fusión por absorción.
3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.
4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.
5. Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
7. Lectura y aprobación del acta.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles se hace constar, de forma resumida, las menciones mínimas del proyecto común de fusión (el “**Proyecto Común de Fusión**”) legalmente exigidas.

1. Datos de identidad de las Sociedades

1.1. Arriendos Urbanos, S.L (la “Sociedad Absorbente”):

- Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

1.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(la “Sociedad Absorbida”):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

2. Tipo y procedimiento de canje:

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo mencionado, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

3. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

4. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4º del artículo 31 de la LME.

5. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2º LME.

6. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las

ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

7. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo (i.e. 1 de enero de 2015).

8. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

9. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

10. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

DERECHO DE INFORMACIÓN:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, se hace constar que el socio único, los representantes de los trabajadores y, en su caso, los obligacionistas y titulares de derechos especiales, tienen el derecho de examinar en el domicilio social y el de obtener la entrega o envío gratuitos del texto íntegro de los siguientes documentos: (i) el proyecto común de fusión; (ii) las cuentas anuales y el informe de gestión de los tres últimos ejercicios de “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”; (iii) los balances de fusión de las Sociedades participantes; (iv) los estatutos vigentes de las sociedades que participan en la fusión; (v) una relación circunstanciada, conforme a la exigencia legal, de los administradores de las sociedades participantes en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos.

En Madrid, a 14 de noviembre de 2015.

D. Antonio García Pérez
Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

ANEXO XIV

Acta de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente

ACTA

DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

En Madrid, siendo las 12:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, se celebra en el domicilio social de Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad**”), junta general extraordinaria y universal de socios, convocada mediante anuncio publicado el 14 de noviembre de 2015 en la página web de la sociedad (www.arriendosurbanos.com).

Asistiendo personalmente todos los socios titulares del cien por cien del capital social (100%), acuerdan constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios.

Actúa como Presidente de la Junta, el Presidente del Consejo de Administración, D. Alejandro Hernández Francés y como Secretario el Secretario del Consejo de Administración, D. José García Pérez.

Abierta la sesión, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital, se forma la lista de asistentes, de la que resulta la concurrencia personal a esta Junta de todos los socios titulares de la totalidad del capital social, que es debidamente firmada por todos ellos.

FIRMAS

D. Jesús Hernández Cortes, con D.N.I. 37.345.454-N, propietario de 50 participaciones sociales que representan el 50% del capital social _____

Dña. Margarita Francés Giménez, con D.N.I. 54.123.543-L, propietaria de 50 participaciones sociales que representan el 50% del capital social. _____

Al hallarse presente la totalidad del capital social y aceptada por unanimidad su celebración, la Junta queda válidamente constituida con el carácter de Universal.

El Secretario procede a la lectura del Orden del día, cuyos puntos son aceptados por todos los asistentes.

ORDEN DEL DÍA

1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.
2. Aprobación del balance de fusión por absorción.
3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.
4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.
5. Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
7. Lectura y aprobación del acta.

Tras debatir los asuntos contenidos en el Orden del Día, se han adoptado los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Información sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General.

Se hace constar que con posterioridad a la fecha del Balance de Fusión, no se han producido modificaciones del activo y pasivo de las sociedades participantes en la

Fusión entre la fecha de redacción del Proyecto Común de Fusión y la celebración de la presente Junta. Por tanto, no procede modificación alguna.

SEGUNDO.- Aprobación del balance de fusión

Los socios aprueban por unanimidad, íntegramente y sin reservas, como balance de fusión el cerrado y formulado por el Consejo de Administración el 18 de junio de 2015, y elaborado siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, de conformidad con el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“LME”)

Se hace constar que la Sociedad no está obligada a verificación contable del Balance de fusión de conformidad con el artículo 37 de la LME.

TERCERO.- Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.

Los socios acuerdan aprobar por unanimidad íntegramente y sin reservas el proyecto común de fusión redactado y suscrito en fecha 18 de junio de 2015 por los respectivos órganos de administración de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “Sociedad Absorbida”) y la Sociedad, una copia del cual se adjunta como Anexo a la presente Acta (el “Proyecto Común de Fusión”).

CUARTO.- Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.

Una vez examinado el Proyecto Común de Fusión, así como la documentación puesta a su disposición, los socios aprueban por unanimidad la fusión por absorción de las sociedades Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., de acuerdo con el Proyecto Común de Fusión y sobre la base del Balance de Fusión.

De conformidad con el artículo 49 de la LME, el presente acuerdo de fusión se adopta sin necesidad de informe de administradores y expertos sobre el Proyecto Común de Fusión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil se hacen constar las siguientes circunstancias.

1. Datos de identidad de las Sociedades

1.1. Arriendos Urbanos, S.L (la “Sociedad Absorbente”):

- Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

1.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(la “Sociedad Absorbida”):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

2. Tipo y procedimiento de canje:

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo mencionado, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

3. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

4. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4º del artículo 31 de la LME.

5. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2º LME.

6. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las

ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

7. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo (i.e. 1 de enero de 2015).

8. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

9. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

10. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

CUARTO.- Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.

Los socios aprueban que, la operación de fusión descrita se acoja a los beneficios fiscales establecidos en el régimen especiales de fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se comunicará a las autoridades fiscales en tiempo y forma correspondientes. A estos efectos se hará mención a la opción de acogimiento al citado régimen fiscal en la escritura pública que documente la operación y se comunicará dicha opción al Ministerio de Economía y Hacienda en los términos establecidos en la Ley 27/2014 y disposiciones concordantes.

QUINTO.- Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Los socios aprueban por unanimidad facultar al Presidente y a la Secretaria de la Sociedad para que cada uno de ellos por sí solo, pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y en especial comparecer ante Notario para la elevación a público de los anteriores acuerdos, suscribiendo a tal fin cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, incluso escrituras de modificación y subsanación para la ejecución e inscripción de los anteriores acuerdos en los Registros que procedan.

No habiendo más asuntos a tratar se da lectura al acta que es aprobada por unanimidad y firmada por todos los socios y por el Presidente y el Secretario de la Junta.

D. Jesús Hernández Cortes

Dña. Margarita Francés Giménez

D. Alejandro Hernández Francés

D. José García Pérez

ANEXO XV

Acta de consignación de decisiones del socio único de la Sociedad Absorbida

ACTA

DE CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.

En Madrid, siendo las 10:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, en el domicilio social de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad**”), estando presente D. Antonio García Pérez como representante del socio único de la Sociedad, Arriendos Urbanos, S.L., se celebra la Junta General Extraordinaria y Universal, debidamente convocada mediante anuncio publicado el 14 de noviembre de 2015 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en el diario *El Mundo*, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.
2. Aprobación del balance de fusión por absorción.
3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.
4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.
5. Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.
6. Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.
7. Lectura y aprobación del acta.

D. José García Pérez como representante del socio único de la Sociedad, Arriendos Urbanos, S.L., ejerciendo las competencias de la junta general, adopta las siguientes

DECISIONES

PRIMERO.- Información sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General.

Se hace constar que con posterioridad a la fecha del Balance de Fusión, no se han producido modificaciones del activo y pasivo de las sociedades participantes en la Fusión entre la fecha de redacción del Proyecto Común de Fusión y la celebración de la presente Junta. Por tanto, no procede modificación alguna.

SEGUNDO.- Aprobación del balance de fusión

El Socio Único decide aprobar, íntegramente y sin reservas, como balance de fusión el cerrado el 18 de junio de 2015, formulado en fecha de hoy, 16 de diciembre de 2015, por el Administrador Único y elaborado siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, de conformidad con el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“LME”)

Se hace constar que la Sociedad no está obligada a verificación contable del Balance de fusión de conformidad con el artículo 37 de la LME.

TERCERO.- Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.

El Socio Único acuerda aprobar íntegramente y sin reservas el proyecto común de fusión redactado y suscrito en fecha 18 de junio de 2015 por los respectivos órganos de administración de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “Sociedad Absorbida”) y la Sociedad, una copia del cual se adjunta como Anexo a la presente Acta (el “Proyecto Común de Fusión”).

CUARTO.- Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.

Una vez examinado el Proyecto Común de Fusión, así como la documentación puesta a su disposición, el Socio Único decide aprobar la fusión por absorción de las

sociedades Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., de acuerdo con el Proyecto Común de Fusión y sobre la base del Balance de Fusión.

De conformidad con el artículo 49 de la LME, el presente acuerdo de fusión se adopta sin necesidad de informe de administradores y expertos sobre el Proyecto Común de Fusión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil se hacen constar las siguientes circunstancias.

1. Datos de identidad de las Sociedades

1.1. Arriendos Urbanos, S.L (la “Sociedad Absorbente”):

- Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

1.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(la “Sociedad Absorbida”):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.

- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

2. Tipo y procedimiento de canje:

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo mencionado, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

3. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

4. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4º del artículo 31 de la LME.

5. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención

de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2° LME.

6. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

7. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo (i.e. 1 de enero de 2015).

8. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

9. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

10. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

CUARTO.- Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.

El Socio Único aprueba que, la operación de fusión descrita se acoja a los beneficios fiscales establecidos en el régimen especiales de fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se comunicará a las autoridades fiscales en tiempo y forma correspondientes. A estos efectos se hará mención a la opción de acogimiento al citado régimen fiscal en la escritura pública que documente la operación y se comunicará dicha opción al Ministerio de Economía y Hacienda en los términos establecidos en la Ley 27/2014 y disposiciones concordantes.

QUINTO.- Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Facultar al Administrador Único de la Sociedad para que pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y en especial comparecer ante Notario para la elevación a público de los anteriores acuerdos, suscribiendo a tal fin

cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, incluso escrituras de modificación y subsanación para la ejecución e inscripción de los anteriores acuerdos en los Registros que procedan.

Y para que así conste, se expide la presente Acta en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento que, una vez leída, es aprobada y firmada por el representante del Socio Único.

Arriendos Urbanos, S.L.

D. Antonio García Pérez

ANEXO XVI

Certificación del acta de la junta general de socios de la Sociedad Absorbente

D. JOSÉ GARCÍA PÉREZ, Secretario del Consejo de Administración de **Arriendos Urbanos, S.L.** (la “**Sociedad**”), con domicilio social en calle de San Ignacio, 1, 28001-Madrid y con C.I.F. B-80.000.001.

CERTIFICO: Que según consta en el Libro de Actas, en la sesión de la Junta General y Extraordinaria de Socios, celebrada con carácter Universal, el día de hoy, 16 de diciembre de 2015, bajo la Presidencia de D. Alejandro Hernández Francés y actuando como Secretario D. José García Pérez, se aprobó por unanimidad el Acta cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“ACTA

DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

*En Madrid, siendo las 12:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, se celebra en el domicilio social de Arriendos Urbanos, S.L. (la “**Sociedad**”), junta general extraordinaria y universal de socios, convocada mediante anuncio publicado el 14 de noviembre de 2015 en la página web de la sociedad (www.arriendosurbanos.com).*

Asistiendo personalmente todos los socios titulares del cien por cien del capital social (100%), acuerdan constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios.

Actúa como Presidente de la Junta, el Presidente del Consejo de Administración, D. Alejandro Hernández Francés y como Secretario el Secretario del Consejo de Administración, D. José García Pérez.

Abierta la sesión, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital, se forma la lista de asistentes, de la que resulta la concurrencia personal a esta Junta de todos los socios titulares de la totalidad del capital social, que es debidamente firmada por todos ellos.

Al hallarse presente la totalidad del capital social y aceptada por unanimidad su celebración, la Junta queda válidamente constituida con el carácter de Universal.

El Secretario procede a la lectura del Orden del día, cuyos puntos son aceptados por todos los asistentes.

ORDEN DEL DÍA

1. *Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.*
2. *Aprobación del balance de fusión por absorción.*
3. *Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.*
4. *Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.*
5. *Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.*
6. *Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.*
7. *Lectura y aprobación del acta.*

Tras debatir los asuntos contenidos en el Orden del Día, se han adoptado los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Información sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General.

Se hace constar que con posterioridad a la fecha del Balance de Fusión, no se han producido modificaciones del activo y pasivo de las sociedades participantes en la Fusión entre la fecha de redacción del Proyecto Común de Fusión y la celebración de la presente Junta. Por tanto, no procede modificación alguna.

SEGUNDO.- Aprobación del balance de fusión

Los socios aprueban por unanimidad, íntegramente y sin reservas, como balance de fusión el cerrado y formulado por el Consejo de Administración el 18 de junio de 2015, y elaborado siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, de conformidad con el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“LME”)

Se hace constar que la Sociedad no está obligada a verificación contable del Balance de fusión de conformidad con el artículo 37 de la LME.

TERCERO.- Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.

Los socios acuerdan aprobar por unanimidad íntegramente y sin reservas el proyecto común de fusión redactado y suscrito en fecha 18 de junio de 2015 por los respectivos órganos de administración de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “Sociedad Absorbida”) y la Sociedad, una copia del cual se adjunta como Anexo a la presente Acta (el “Proyecto Común de Fusión”).

CUARTO.- Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.

Una vez examinado el Proyecto Común de Fusión, así como la documentación puesta a su disposición, los socios aprueban por unanimidad la fusión por absorción de las sociedades Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., de acuerdo con el Proyecto Común de Fusión y sobre la base del Balance de Fusión.

De conformidad con el artículo 49 de la LME, el presente acuerdo de fusión se adopta sin necesidad de informe de administradores y expertos sobre el Proyecto Común de Fusión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil se hacen constar las siguientes circunstancias.

1. Datos de identidad de las Sociedades

1.1. Arriendos Urbanos, S.L (la “Sociedad Absorbente”):

- *Denominación:* Arriendos Urbanos, S.L.

- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

1.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(la “Sociedad Absorbida”):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

2. Tipo y procedimiento de canje:

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo mencionado, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

3. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

4. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4º del artículo 31 de la LME.

5. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2º LME.

6. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

7. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo (i.e. 1 de enero de 2015).

8. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

9. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

10. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

CUARTO.- Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.

Los socios aprueban que, la operación de fusión descrita se acoja a los beneficios fiscales establecidos en el régimen especiales de fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se comunicará a las autoridades fiscales en tiempo y forma correspondientes. A estos efectos se hará mención a la opción de acogimiento al citado régimen fiscal en la escritura pública que documente la operación y se comunicará dicha opción al Ministerio de Economía y Hacienda en los términos establecidos en la Ley 27/2014 y disposiciones concordantes.

QUINTO.- Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Los socios aprueban por unanimidad facultar al Presidente y a la Secretaria de la Sociedad para que cada uno de ellos por sí solo, pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y en especial comparecer ante Notario para la elevación a público de los anteriores acuerdos, suscribiendo a tal fin cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, incluso escrituras de modificación y subsanación para la ejecución e inscripción de los anteriores acuerdos en los Registros que procedan.

No habiendo más asuntos a tratar se da lectura al acta que es aprobada por unanimidad y firmada por todos los socios y por el Presidente y el Secretario de la Junta.”.

Se hace constar que el Acta de la Junta fue firmada por todos los socios, y por el Secretario y el Presidente de la Sociedad.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad en Madrid, a 16 de diciembre de 2015.

VºBº Presidente

Secretario

D. Alejandro Hernández Francés

D. José García Pérez

[Las firmas deben ser legitimadas por Notario]

ANEXO XVII

Certificación del acta de consignación de decisiones del socio único de la Sociedad Absorbida

D. ANTONIO GARCÍA PÉREZ, Administrador Único de **Rentas Inmobiliarias, S.L.** (la “**Sociedad**”), Sociedad Unipersonal, con domicilio social en calle de Loyola, 2, 28002-Madrid, y con C.I.F. B-80.000.002.

CERTIFICO: Que según consta en el Libro de Actas, en el día de hoy, 16 de diciembre de 2015, el Socio Único de la Sociedad, Arriendos Urbanos, S.L., en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General de Socios, adoptó las decisiones que constan en el Acta cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“ACTA

DE DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.

En Madrid, siendo las 10:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, en el domicilio social de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “Sociedad”), estando presente D. José García Pérez como representante del socio único de la Sociedad, Arriendos Urbanos, S.L., se celebra la Junta General Extraordinaria y Universal, debidamente convocada mediante anuncio publicado el 14 de noviembre de 2015 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en el diario El Mundo, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- 1. Información, en su caso, sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General que por la presente se convoca.*
- 2. Aprobación del balance de fusión por absorción.*
- 3. Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.*
- 4. Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.*

5. *Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.*
6. *Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.*
7. *Lectura y aprobación del acta.*

D. José García Pérez como representante del socio único de la Sociedad, Arriendos Urbanos, S.L., ejerciendo las competencias de la junta general, adopta las siguientes

DECISIONES

PRIMERO.- Información sobre cualesquiera modificaciones importantes del activo y pasivo de las sociedades participantes en la fusión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General.

Se hace constar que con posterioridad a la fecha del Balance de Fusión, no se han producido modificaciones del activo y pasivo de las sociedades participantes en la Fusión entre la fecha de redacción del Proyecto Común de Fusión y la celebración de la presente Junta. Por tanto, no procede modificación alguna.

SEGUNDO.- Aprobación del balance de fusión

El Socio Único decide aprobar, integramentes y sin reservas, como balance de fusión el cerrado el 18 de junio de 2015, formulado en fecha de hoy, 16 de diciembre de 2015, por el Administrador Único y elaborado siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual, de conformidad con el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“LME”)

Se hace constar que la Sociedad no está obligada a verificación contable del Balance de fusión de conformidad con el artículo 37 de la LME.

TERCERO.- Examen y aprobación del proyecto común de fusión, suscrito por los órganos de administración de ambas sociedades.

*El Socio Único acuerda aprobar íntegramente y sin reservas el proyecto común de fusión redactado y suscrito en fecha 18 de junio de 2015 por los respectivos órganos de administración de Rentas Inmobiliarias, S.L. (la “**Sociedad Absorbida**”) y la Sociedad, una copia del cual se adjunta como Anexo a la presente Acta (el “**Proyecto Común de Fusión**”).*

CUARTO.- Aprobación de la fusión por absorción conforme a las determinaciones del proyecto común de fusión.

Una vez examinado el Proyecto Común de Fusión, así como la documentación puesta a su disposición, el Socio Único decide aprobar la fusión por absorción de las sociedades Arriendos Urbanos, S.L. y Rentas Inmobiliarias, S.L., de acuerdo con el Proyecto Común de Fusión y sobre la base del Balance de Fusión.

De conformidad con el artículo 49 de la LME, el presente acuerdo de fusión se adopta sin necesidad de informe de administradores y expertos sobre el Proyecto Común de Fusión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil se hacen constar las siguientes circunstancias.

1. Datos de identidad de las Sociedades

1.1. Arriendos Urbanos, S.L (la “Sociedad Absorbente”):

- *Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.*
- *Tipo social: Sociedad Limitada.*
- *Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.*
- *Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.*
- *Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.*

- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.

1.2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(la “Sociedad Absorbida”):

- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

2. Tipo y procedimiento de canje:

En virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo mencionado, no resulta necesario hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión al tipo de canje, ni al procedimiento de canje.

3. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria y prestaciones accesorias de las Sociedades

No es necesaria mención alguna relativa a las aportaciones de industria y prestaciones accesorias por cuanto no existen ni se crean aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las Sociedades por lo que no procede compensación alguna.

4. Derechos especiales que se otorgan en la Sociedad Absorbente

En ninguna de las Sociedades existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el apartado 4º del artículo 31 de la LME.

5. Ventajas atribuidas a los miembros del órgano de administración de las Sociedades

De acuerdo con el presente Proyecto Común de Fusión, no se concederá ningún tipo de ventaja, como consecuencia de la operación de fusión de las Sociedades, a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades y no habrá intervención de expertos independientes, al no exigirse la intervención de los mismos conforme al artículo 49.1.2º LME.

6. Fecha de participaciones de las nuevas participaciones en las ganancias sociales

En congruencia con lo consignado en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión, en virtud del artículo 49 de la LME, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede el aumento de capital social de la Sociedad Absorbente, ni a la creación de nuevas participaciones. En consecuencia, no procede determinar la fecha de participación de las nuevas participaciones en las ganancias sociales, ni hacer mención en el presente Proyecto Común de Fusión a la fecha de participación.

7. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad y balances de fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, puesto que la Sociedad Absorbida formaba parte del grupo con anterioridad al inicio del mismo (i.e. 1 de enero de 2015).

8. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

Tras la fusión, el contenido de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente permanecerá en vigor, sin sufrir modificación alguna en su articulado como consecuencia de la fusión proyectada. En particular, no sufrirán modificación los artículos relativos al capital social y a las participaciones sociales, al no proceder conforme a lo expuesto en el Apartado 5 del presente Proyecto Común de Fusión.

9. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmite a la Sociedad Absorbente

No procede la valoración del patrimonio que transmite la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME.

10. Fecha de las cuentas anuales de las sociedades que se fusionan utilizar para establecer las condiciones en que se realiza la fusión

No procede hacer referencia a las fechas de las cuentas de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada conforme al artículo 49 LME.

11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su impacto de género en los órganos de administración y en la responsabilidad social corporativa de las Sociedades

Con relación a la operación proyectada, no se prevé que la fusión tenga impacto alguno sobre el empleo al subrogarse la Sociedad Absorbente en los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida respecto de sus trabajadores.

En lo que respecta a los órganos de administración de la Sociedad Absorbida estos desaparecerán como consecuencia de la fusión, no obstante, respecto al órgano de administración de la Sociedad Absorbente, éste conservará la misma estructura y composición, por lo que, en consecuencia, no se producirá impacto de género alguno.

Igualmente, no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

CUARTO.- Aprobación del sometimiento de la fusión al régimen especial de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014.

El Socio Único aprueba que, la operación de fusión descrita se acoja a los beneficios fiscales establecidos en el régimen especiales de fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de domicilio social previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se comunicará a las autoridades fiscales en tiempo y forma correspondientes. A estos efectos se hará mención a la opción de

acogimiento al citado régimen fiscal en la escritura pública que documente la operación y se comunicará dicha opción al Ministerio de Economía y Hacienda en los términos establecidos en la Ley 27/2014 y disposiciones concordantes.

QUINTO.- Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta General.

Facultar al Administrador Único de la Sociedad para que pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y en especial comparecer ante Notario para la elevación a público de los anteriores acuerdos, suscribiendo a tal fin cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, incluso escrituras de modificación y subsanación para la ejecución e inscripción de los anteriores acuerdos en los Registros que procedan.

Y para que así conste, se expide la presente Acta en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento que, una vez leída, es aprobada y firmada por el representante del Socio Único.”.

Se hace constar que el acta de decisiones ha sido firmada por el representante del Socio Único.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, en Madrid, a 16 de diciembre de 2015.

Don Antonio García Pérez
Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

[La firma debe ser legitimada por Notario]

ANEXO XVIII
Anuncio del acuerdo de fusión

ANUNCIO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES
ARRIENDOS URBANOS, S.L.
(SOCIEDAD ABSORBENTE)
Y
RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.
(SOCIEDAD ABSORBIDA)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles ("LME"), se hace público que el día 16 de diciembre de 2015, la Junta General de Socios de Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente) y el Socio Único de Rentas Inmobiliarias, S.L. (Sociedad Absorbida), en ejercicio de sus competencias, han decidido, cada uno de ellos, aprobar la fusión por absorción, de conformidad con el proyecto común de fusión redactado y firmado por los administradores de ambas sociedades con fecha 18 de junio de 2015. La fusión implica la transmisión en bloque del patrimonio de Rentas Inmobiliarias, S.L. a Arriendos Urbanos, S.L. y la disolución sin liquidación de Rentas Inmobiliarias, S.L., con extinción de la misma.

Se ha constar que, dado que Rentas Inmobiliarias, S.L. está íntegramente participada por Arriendos Urbanos, S.L., ha sido de aplicación a la fusión lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de modificaciones Estructurales, no procediendo relación de canje, ni los informes de expertos independientes y de los administradores sobre el proyecto común de fusión, ni aumento de capital.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la LME, se hace constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de las sociedades participantes en la fusión de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y los balances de fusión, así como el derecho de oposición que corresponde a los acreedores en los términos del artículo 44 de la LME durante el plazo de un mes contado desde la fecha de publicación del último anuncio de fusión.

Asimismo, se hace constar el derecho de información que corresponde a los representantes de los trabajadores sobre la fusión, a tenor de lo dispuesto en el artículo 42.2 LME.

En Madrid, 17 de diciembre de 2015.

El Secretario del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L., D. José García Pérez.

El Presidente del Consejo de Administración de Arriendos Urbanos, S.L., D.
Alejandro Hernández Francés.

El Administrador Único de Rentas Inmobiliarias, S.L., D. Antonio García Pérez.

ANEXO XIX

Escritura de fusión por absorción

FUSIÓN POR ABSORCIÓN OTORGADA POR LA ENTIDAD ARRIENDOS URBANOS, S.L. COMO SOCIEDAD ABSORBENTE Y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. COMO SOCIEDAD ABSORBIDA SOCIALES (Fusión por absorción)

NÚMERO [•] -----

En MADRID, mi residencia, a veintitrés de enero de dos mil dieciséis. -----

Ante mí, [•], notario del Ilustre Colegio de Madrid,

-----COMPARECEN-----

DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, de nacionalidad española, residente en España, abogado, nacido el día 17 de enero de 1970, soltero, con domicilio a estos efectos, en calle de San Ignacio, 1, Madrid; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, número 50.000.0001-V. -----

DON ANTONIO GARCÍA PÉREZ, de nacionalidad española, residente en España, abogado, nacido el día 4 de enero de 1970, soltero, con domicilio a estos efectos en la calle de Loyola, 2, Madrid, provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, número 50.000.0002-N. -----

-----INTERVIENEN-----

a) **Don José García Pérez**, en nombre y representación de **"Arriendos Urbanos, S.A. Unipersonal"** (sociedad absorbente), con domicilio en Madrid, calle de San

Ignacio, 1; constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada el día 18 de julio de 1997, por el notario que fue de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, bajo el número 850 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 13.558, folio 9, sección 8ª, hoja M-221.104, inscripción 1ª. Su C.I.F. es B-80000001. -----

Su objeto social es [●]. C.N.A.E. [●].-----

Actúa en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, habiendo sido nombrado en dicho cargo, por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad elevado a público en escritura otorgada ante el notario D. Viriatio Sánchez Iglesias, el 30 de julio de 2000, bajo el número 901 de protocolo, que causo la inscripción 5ª en la hoja abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil. Dicha copia autorizada debidamente inscrita se me exhibe. -----

Está especialmente facultado para este otorgamiento por acuerdo de la Junta General de Socios cuyos acuerdos se elevan a público en esta escritura, según resulta de certificado expedido por el Secretario del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente, cuyas firmas legítimo por serme conocidas y cuyos cargos me constan acreditados. -----

En virtud de dicho cargo el notario que interviene juzga suficiente la representación con la que actúa para

el otorgamiento de la presente escritura. -----

Manifiesta el compareciente que continúa en el ejercicio de sus facultades, y que la entidad por él representada conserva plena capacidad jurídica y que no ha sido modificado su régimen legal. -----

Yo, el notario, hago constar que ha sido cumplida la obligación de identificar al titular real de la mercantil mediante Acta de identificación del titular real otorgada ante mí, el notario, el día 3 de febrero de 2015, número 86 de protocolo, manifestando el compareciente que no han sufrido variación las circunstancias que resultan de la misma. -----

b) Don Antonio García Pérez en nombre y representación de la mercantil "**Rentas Inmobiliarias, S.L.**", domiciliada en Madrid, calle de Loyola, 2; constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el día 30 de agosto de 1996, número 1003 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.426, folio 15, sección 8ª, hoja M-212.456, inscripción 1ª. -

Su C.I.F. es el B-80000002. -----

Su objeto social es [●]. C.N.A.E. [●].-----

Actúa en su calidad de Administrador Único, nombrado por tiempo indefinido, habiendo sido nombrado por acuerdo de la Junta General de Socios elevado a público en escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Luis

Gutiérrez Fernández, el día 20 de junio de 2002, número 966 de protocolo, que causo la inscripción 4ª en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil. La reseñada copia autorizada debidamente inscrita se me exhibe. -----

Está especialmente facultado para este otorgamiento por acuerdo de la Junta General de Socios (decisiones de socio único) cuyos acuerdos se elevan a público en esta escritura, según resulta de certificado expedido por el Administrador Único, cuya firma legítimo por serme conocida y cuyo cargo me constan acreditados. ---

En virtud de dicho cargo el notario que interviene juzga suficiente la representación con la que actúa para el otorgamiento de la presente escritura. -----

Manifiesta el compareciente que continúa en el ejercicio de sus facultades, y que la entidad por él representada conserva plena capacidad jurídica y que no ha sido modificado su régimen legal. -----

Yo el notario, hago constar, que consultada la base de datos de titulares reales resulta que la mercantil ha cumplido con la obligación de identificar al titular real de la mercantil a los efectos del artículo 4 de la Ley 10/2010. -----

En el concepto en que intervienen, tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar la presente ESCRITURA y al efecto, -----

----- **EXPONEN** -----

I.- Que con fecha 18 de junio de 2015, los órganos de administración de las mercantiles ARRIENDOS URBANOS, S.L. Y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.U. elaboraron y aprobaron el Proyecto Común de Fusión por absorción de ARRIENDOS URBANOS, S.L. como sociedad absorbente y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.U. como sociedad absorbida. El Proyecto Común de Fusión está firmado por todos los administradores de ambas mercantiles. -----

Dejo incorporado a la presente el expresado Proyecto Común de Fusión, cuyas firmas considero legítimas, junto con certificados de los órganos de administración, cuyas firmas son legitimadas también por mí, el notario.

II.- El Proyecto Común de Fusión y los demás documentos a que se refiere el artículo 39 de la Ley 3/2009 de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, salvo aquellos no exigibles, de acuerdo con el artículo 49 de la misma Ley, han estado a disposición de los socios y de los representantes de los trabajadores de ambas mercantiles. Ninguna de las dos mercantiles tiene obligacionistas ni titulares de derechos especiales. -----

III.- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 49 de la misma Ley, al tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, no procede relación de canje, ni elaboración de informe de experto

independiente ni de los administradores sobre el proyecto de fusión, ni procede aumentar el capital social de la Sociedad Absorbente.

IV.- Los respectivos Balances de fusión de todas las Sociedades intervinientes en la fusión son, a efectos de la fusión que se ejecuta, los cerrados y formulados por los órganos de administración el 18 de junio de 2015, aprobados por el Socio Unico de la Sociedad Absorbida y la Junta General de la Sociedad Absorbente, según corresponda de las Sociedades intervinientes, en fecha 16 de diciembre de 2015, y a los que hacen referencia las correspondientes certificaciones de dichos acuerdos, cuyas firmas legitimo y que se incorporan a esta matriz.

Dichos Balances, que no han sido auditados por no existir obligación legal de hacerlo, son los que, respectivamente, me entregan los representantes de cada sociedad interviniente, y dejo incorporada a esta matriz.-----

Se hace constar que, con posterioridad a la fecha de los Balances de Fusión, no ha acontecido ningún hecho extraordinario que modifique el patrimonio activo o pasivo en ellos reflejado.---

V.- Que, mediante acuerdo de los socios de Arriendos Urbanos, S.L., como Sociedad Absorbente, constituidos en Junta General con fecha 16 de diciembre de 2015 se aprobó

unánimemente la fusión por absorción en los términos del Proyecto Común de Fusión, según consta en la certificación del acta de la junta general de socios.

Dejo incorporado certificado de dicho acuerdo firmado por Don José García Pérez como secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno de Don Alejandro Hernández Frances, como presidente, cuyas firmas considero legítimas, por serme conocidas. -----

Que, el Socio Único de Rentas Inmobiliarias, S.L., como Sociedad Absorbida, en fecha 16 de diciembre de 2015, aprobó la fusión por absorción en los términos del Proyecto Común de Fusión, según consta en la certificación del acta de decisiones del socio único, que me entrega y yo el notario, dejo protocolizada a la presente escritura. -----

Dejo incorporado certificado de dicho acuerdo firmado por Don Antonio García Pérez, como administrador único, cuya firma considero legítima, por serme conocida.

V.- Que el acuerdo de fusión se ha publicado en el diario "El Mundo" con fecha 17 de diciembre de 2015 y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil con fecha 19 de diciembre de 2015. En el anuncio se ha hecho constar el derecho que asiste a los acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que corresponde a los acreedores. -----

Dejo incorporada a la presente copia de los dos
anuncios. -----

VI.- El texto íntegro del acuerdo adoptado y del
balance de la fusión han estado efectivamente a
disposición de los acreedores de ambas sociedades que,
transcurrido un mes desde la publicación del último
anuncio, no han ejercitado el derecho de oposición a que
se refiere el artículo 44 de la Ley 3/2009. -----

VII.- Los señores comparecientes, tal como
intervienen, manifiestan bajo su responsabilidad y
acreditan:

1.- Que se ha dado cumplimiento a todos los requisitos
legales relativos a suministro de información y
documentación a socios, trabajadores, acreedores y, en su
caso, obligacionistas, establecidos en la Ley 3/2009, de
3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las
sociedades mercantiles; así como a las publicaciones
exigidas por el referido texto legal. -----

2.- Que no se han producido modificaciones importantes
en el activo y pasivo de las sociedades intervinientes,
desde la fecha del Proyecto Común de Fusión hasta la
fecha de aprobación del mismo por la Junta General de
Socios y el Socio Único de las Sociedades. -----

3.- Que en los anuncios por los que se dio publicidad
a los acuerdos de fusión, antes citados, se hizo constar
el derecho que asistía a los socios, acreedores y, en su

caso, obligacionistas de todas las sociedades intervinientes a obtener el texto íntegro de los acuerdos adoptados y de los Balances de fusión, así como el derecho que asistía a los acreedores cuyo crédito hubiese nacido antes de la fecha de publicación del acuerdo de fusión, no hubiese vencido en ese momento y hasta que se les garantizaran tales créditos, de oponerse a la fusión durante el plazo de un mes desde la fecha de publicación del último anuncio de fusión, en los términos señalados en el artículo 44 de la mencionada Ley. -----

4.- A los efectos de lo dispuesto en el apartado 4º del artículo 31 de la mencionada Ley, se hace constar que en ninguna de las sociedades participantes en la fusión existen titulares de participaciones sociales de clases especiales ni titulares de derechos especiales o de títulos distintos de las acciones o participaciones sociales. Por consiguiente, no se otorga, en la Sociedad Absorbente, ningún derecho ni opción de los mencionados en el citado artículo. Asimismo, no se concede ningún tipo de ventajas, como consecuencia de la operación de fusión, a los miembros de los órganos de administración de las sociedades que intervienen en la fusión y no hay intervención de expertos independientes. -----

5.- Que en el transcurso del mes contado desde la fecha de la última publicación (19 de diciembre de 2015) de todos los anuncios de los acuerdos de fusión, ningún

acreedor de las sociedades intervinientes se ha opuesto a los acuerdos adoptados. -----

6.- Que los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente no se modifican como consecuencia de la fusión. -----

VIII.- Que, de conformidad con lo expuesto, los comparecientes, -----

----- **OTORGAN** -----

Queda elevado a público todos los acuerdos referidos e incorporados a la presente escritura pública, en los mismos términos que resultan de las certificaciones incorporadas a la presente escritura. -----

Y en virtud de todo ello: -----

PRIMERO.- Don José García Pérez, ELEVA A PÚBLICO el acuerdo adoptado por la Junta General de Socios de Arriendos Urbanos, S.L., celebrada el 16 de diciembre de 2015, contenido en la certificación que se incorpora a la presente escritura, en virtud del cual Arriendos Urbanos, S.L. absorbe a Rentas Inmobiliarias, S.L., sin aumentar por ello su capital social ni modificar sus estatutos.

SEGUNDO.- Don Antonio García Pérez, ELEVA A PÚBLICO las decisiones del socio único de la mercantil Rentas Inmobiliarias, S.L., de 16 de diciembre de 2015, contenido en la certificación que se incorpora a la presente escritura, en virtud del cual Rentas Inmobiliarias, S.L. es absorbida por Arriendos Urbanos,

S.L. -----

TERCERO.- Que, como consecuencia, queda extinguida sin liquidación la sociedad Rentas Inmobiliarias, S.L., mediante el traspaso en bloque de su patrimonio integro a titulo universal a la sociedad Arriendos Urbanos, S.L., que la absorbe y asume todos sus derechos y obligaciones, en los términos de los balances de fusión aprobados por la Junta General de Socios de la Sociedad Absorbente. Todo ello en los mismos términos que resultan de las certificaciones protocolizadas con la presente escritura, que se da en este punto por reproducida. -----

El otorgamiento de la presente escritura equivale al traspaso en bloque y a la entrega de todos y cada uno de los elementos del activo y del pasivo de la Sociedad Absorbida, al patrimonio de la Sociedad Absorbente, lo cual comporta la transmisión de la propiedad o titularidad de dominio de todos sus derechos y bienes, así como la titularidad pasiva como obligado deudor de todos los elementos de pasivo transmitidos. -----

La Sociedad Absorbente ocupará en adelante la posición jurídica de la Sociedad Absorbida, quedando desde este momento como única persona legitimada para la plena, libre e ilimitada disposición sobre cualesquiera bienes y derechos, los conocidos o no conocidos que pertenezcan a la sociedad Absorbida por cualquier título, de los cuales entra en este acto en posesión y los que podrá recuperar,

reivindicar, exigir y cobrar de cualquier clase de personas y entidades. -----

CUARTO.- La totalidad de las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente a partir del día 1 de enero 2015. -----

QUINTO.- El Órgano de Administración y Apoderados que resultan vigentes tras la fusión son los de la Sociedad Absorbente, Arriendos Urbanos, S.L. -----

SEXTO.- Se declaran asimismo elevados a público todos los acuerdos no referidos especialmente en las cláusulas anteriores, en los mismos términos que resultan de las certificaciones incorporadas. -----

SÉPTIMO.- Tal y como consta en el Proyecto Común de Fusión, no se han modificado los Estatutos Sociales de la Sociedad Absorbente como consecuencia de la fusión por absorción y, por consiguiente, la Sociedad Absorbente se rige por aquellos que en la actualidad figuran inscritos en el Registro Mercantil. -----

OCTAVO.- La operación de fusión se acoge a los beneficios fiscales establecidos en el régimen fiscal previsto en el capítulo VII, título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto de Sociedades, lo que se comunicará a las autoridades fiscales en tiempo y forma correspondientes. A estos efectos: (i) se ha hecho mención al acogimiento al citado régimen fiscal en los

acuerdos sociales de fusión así como en la presente escritura publica y (ii) se comunicará dicha opción al Ministerio de Economía y Hacienda en los términos establecidos en la mencionada Ley. -----

NOVENO.- Manifiesta el compareciente que la presente fusión no modifica el titular real de la Sociedad Absorbente. -----

DÉCIMO.- Los restantes requisitos exigidos por la mencionada Ley a los que no se haya referido expresamente la presente escritura se entienden cumplidos por las certificaciones incorporadas que se dan por reproducidas en evitación de innecesarias reiteraciones. -----

UNDECIMO.- Que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y en las certificaciones unidas, susceptible de inscripción, adoleciesen de algún defecto, a juicio del señor Registrador, que impida la práctica de la misma. -----

Los señores comparecientes expresamente solicitan la presentación telemática de la copia electrónica de la presente escritura. -----

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS: De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de

Datos, los comparecientes, previamente informados acerca del contenido y alcance del secreto del protocolo y del secreto profesional, aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de su toma de razón en los registros públicos competentes o su remisión a los organismos judiciales o administrativos en los términos que establezca la legislación vigente. -----

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial la obligatoriedad de inscripción de la presente en el Registro Mercantil, las prohibiciones e incompatibilidades establecidas en disposiciones legales vigentes en la medida y condiciones fijadas en ellas.

Leo íntegramente esta escritura a los comparecientes, por su elección y enterados de su contenido se ratifican y firman conmigo, el Notario, que doy fe de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público, de la identidad de los otorgantes, de haber comprobado el documento de identidad reflejado en la comparecencia, de su capacidad y legitimación, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad de los intervinientes, debidamente informados, por mí el Notario, así como de que el presente instrumento público va extendido en [●] folios de papel timbrado de uso

exclusivamente notarial serie [•] y números [•] y los [•]
folios anteriores en orden de numeración, yo el Notario,
Doy fe.

ANEXO XX

**Comunicación de acogimiento al régimen especial del Capítulo VII Título VII
de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.**

Comunicación de acogimiento al régimen especial del Capítulo VII Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Delegación de Madrid

ARRIENDOS URBANOS, SOCIEDAD LIMITADA (en adelante, “**Arriendos Urbanos**”, con N.I.F. B-80000001 y domicilio en Madrid, calle de San Ignacio, 1, representada por D. José García Pérez, con D.N.I. 50.000.0001-V, en la representación que, como Consejero Delegado ostento de la mercantil, ante esta Administración comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que mediante este escrito comunica a la Administración tributaria, conforme al artículo 89.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en calidad de entidad adquirente, la realización de una fusión por absorción, a la que resulta aplicable en el Impuesto sobre Sociedades el régimen especial establecido para las fusiones de empresas.

SEGUNDO.- Que los datos identificativos de las entidades participantes en la operación son:

1. Arriendos Urbanos, S.L (Sociedad Absorbente):

- Denominación: Arriendos Urbanos, S.L.
- Tipo social: Sociedad Limitada.
- Domicilio social: Calle San Ignacio, número 1, 28001-Madrid.
- Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Viriato Sánchez Iglesias, el 18 de julio de 1997, con número 850 de protocolo.
- Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.558, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104, Inscripción 1ª.

- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000001.
- 2. Rentas Inmobiliarias, S.L.(Sociedad Absorbida):**
- Denominación: Rentas Inmobiliarias, S.L.
 - Tipo social: Sociedad Limitada.
 - Domicilio social: Calle de Loyola, número 2, 28002-Madrid.
 - Constitución: Constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Gumersindo Ochoa Smith, el 30 de agosto de 1.996, con número 1.003 de protocolo,
 - Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212,456, Inscripción 1ª.
 - Número de Identificación Fiscal (N.I.F.): B-80000002.

TERCERO.- Que la fusión se ha realizado mediante la absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente y la disolución sin apertura del procedimiento de liquidación de la Sociedad Absorbida, así como el traspaso en bloque de la totalidad de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, quien ha adquirido por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella.

CUARTO.- Que dichos acuerdos de fusión fueron elevados a escritura publicada, habiendo quedado inscrita la misma en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 23 de febrero de 2016. Se adjunta copia de la escritura pública de fusión .

QUINTO.- Que es voluntad de la Sociedad Absorbente que la operación se acoja al régimen fiscal previsto en el capítulo VII del título VII de la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y en este sentido es comunicada a la Administración tributaria a efectos de disfrutar del régimen fiscal previsto en dichas normas legales.

En virtud de ello,

SOLICITA

Tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, y por comunicada la operación de fusión citada, a la que será de aplicación en el Impuesto sobre Sociedades el régimen especial establecido para fusiones de empresas.

En Madrid , a 25 de febrero de 2016.

D. José García Pérez

Consejero Delegado de Arriendos Urbanos, S.L.