



**FACULTAD DE DERECHO**

**TRABAJO FIN DE MÁSTER  
MÁSTER UNIVERSITARIO DE DERECHO DE LA EMPRESA**

Autor: Ivaylov Ivanov, Kaloyan  
MUAAP Grupo A

Tutor: Vasserot González, Javier

## **ÍNDICE**

<b>I.-ÍNDICE.....</b>	<b>Pág. 2</b>
<b>II.-INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>Pág. 3</b>
<b>III.- CONSULTA VINCULANTE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS</b> <b>.....</b>	<b>Pág 4</b>
<b>IV.-PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN .....</b>	<b>Pág. 8</b>
<b>V.-CERTIFICACIONES.....</b>	<b>Pág. 30</b>
<b>VI.-INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE.....</b>	<b>Pág. 43</b>
<b>VII.-ESCRITURA DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN.....</b>	<b>Pág 46</b>

## **Introducción**

El presente Trabajo Fin de Máster se desarrolla a partir del estudio de una operación de reestructuración societaria llevada a cabo dentro de un grupo empresarial, centrando el análisis en la figura de la fusión por absorción como instrumento jurídico de reorganización. El supuesto práctico que sirve de base al trabajo permite examinar la integración de varias sociedades pertenecientes a un mismo grupo en una única entidad resultante, atendiendo a las implicaciones mercantiles y organizativas que dicha operación conlleva.

El trabajo se desarrolla en torno al examen de los elementos jurídicos esenciales que caracterizan este tipo de modificaciones estructurales, conforme a la normativa vigente en materia societaria. En este contexto, se analiza el régimen jurídico de la fusión por absorción previsto en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, abordando cuestiones relevantes como la delimitación de la modalidad de fusión aplicable, el tratamiento de las participaciones existentes entre las sociedades intervinientes, la incidencia de dichas participaciones en la ecuación de canje y las consecuencias que la operación proyectada produce sobre el capital social de la sociedad absorbente.

Desde el punto de vista metodológico, el trabajo adopta una orientación práctica, sin renunciar al rigor técnico del análisis jurídico. La combinación de ambos enfoques permite ofrecer una visión ordenada de la operación examinada, poniendo de relieve la utilidad de la fusión por absorción como mecanismo de reorganización empresarial en estructuras societarias complejas.

## **CONSULTA VINCULANTE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

La entidad que formula la presente consulta es HGG INVERSIONES, S.L., provista de NIF B-28000001 y con domicilio fiscal fijado, a todos los efectos, en la calle Alcalá nº 2, 28014, Madrid. La sociedad consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.001, folio 2, sección 8.<sup>a</sup>, hoja M-150.001, inscripción 1.<sup>a</sup>.

La operación proyectada tiene como sociedades absorbidas a las que se relacionan a continuación, todas ellas integrantes del mismo grupo societario y residentes fiscales en territorio español, ostentando la condición de contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades.

- I. ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000002 y domicilio social en calle Alcalá nº 2, 28014, Madrid. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.002, folio 3, sección 8.<sup>a</sup>, hoja M-150.002, inscripción 1.<sup>a</sup>.
- II. OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000003 y domicilio social en calle Real nº 5, 28224, Pozuelo de Alarcón (Madrid). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.003, folio 4, sección 8.<sup>a</sup>, hoja M-150.003, inscripción 1.<sup>a</sup>.
- III. PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000004 y domicilio social en calle Alcalá nº 2, 28014, Madrid, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.004, folio 5, sección 8.<sup>a</sup>, hoja M-150.004, inscripción 1.<sup>a</sup>.
- IV. APÓCOPE, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000005 y domicilio social en calle Alcalá nº 2, 28014, Madrid, figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.005, folio 6, sección 8.<sup>a</sup>, hoja M-150.005, inscripción 1.<sup>a</sup>.
- V. PREDIODÍA, S.L., sociedad de responsabilidad limitada con NIF B-28000006, domicilio social en calle Alcalá nº 2, 28014, Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.006, folio 7, sección 8.<sup>a</sup>, hoja M-150.006, inscripción 1.<sup>a</sup>.

## **1. Operación de fusión por absorción**

La operación se configura como una fusión por absorción de carácter intragrupo, en la cual HGG INVERSIONES, S.L. actuará como sociedad absorbente, integrando en su patrimonio a ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., APÓCOPE, S.L. Y PREDIODÍA, S.L., que tendrán la condición de sociedades absorbidas.

Desde el punto de vista mercantil, la operación proyectada se llevará a cabo al amparo del régimen jurídico de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles regulado en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio. Como consecuencia de la fusión por absorción, las sociedades absorbidas quedarán extinguidas sin necesidad de liquidación, produciéndose la integración de la totalidad de sus patrimonios en la sociedad absorbente mediante una transmisión en bloque que opera por sucesión universal. En virtud de dicha sucesión, la sociedad absorbente asumirá íntegramente la posición jurídica de las entidades absorbidas, subrogándose en todos sus derechos, obligaciones y relaciones jurídicas, cualquiera que sea su naturaleza.

## **2. Actividad y estructura**

Todas las intervinientes integran el denominado Grupo HGG, cuya titularidad completa, corresponde íntegramente a D. José García González, D. Antonio García González y D.<sup>a</sup> Ana García González, ya sea de forma directa o indirecta. Estos ostentan el control conjunto de las distintas entidades que lo conforman.

La actividad del grupo se ha centrado tradicionalmente en el ámbito inmobiliario, desarrollando de manera integrada, entre otras, las siguientes funciones: la promoción y construcción de inmuebles, la urbanización y gestión de suelo; el arrendamiento y explotación de bienes inmuebles urbanos; así como la tenencia y administración de participaciones en sociedades con actividad inmobiliaria.

Esta fragmentación existente dentro del grupo ha dado lugar a solapamientos operativos y a la existencia de duplicidades, generando ineficiencias tanto desde el punto de vista organizativo como económico.

### **3. Justificación económica para llevar a cabo la fusión**

La operación de fusión proyectada responde a una decisión empresarial basada en criterios económicos objetivos. La finalidad de la operación se orienta a optimizar la estructura societaria existente y a mejorar la gestión de los recursos económicos y organizativos del grupo.

Desde el punto de vista estructural, la situación previa a la fusión se caracteriza por la existencia de múltiples sociedades que desarrollan actividades coincidentes y cuya autonomía funcional resulta limitada. Esta configuración ha dado lugar a una estructura jurídica fragmentada, con la consiguiente multiplicación de órganos de administración y de obligaciones mercantiles, contables y tributarias, que deben cumplirse de manera separada por cada entidad, incrementando los costes de gestión sin un correlativo aumento de eficiencia operativa. La fusión permitirá concentrar los patrimonios y la actividad en una única sociedad, reduciendo así la complejidad de gestión y los costes.

En el plano operativo, la integración de la actividad en una sola sociedad facilita la toma de decisiones estratégicas y la administración de los recursos. La gestión unitaria de la tesorería permite una planificación más eficiente de los flujos de caja, una asignación más adecuada de los recursos financieros entre los distintos proyectos y una reducción de las necesidades de financiación externa, al evitar desequilibrios de liquidez o situaciones de infrautilización dentro del propio grupo. Asimismo, la concentración de las decisiones de inversión favorece una visión global y coherente de la estrategia empresarial, reforzando los procesos de análisis y seguimiento de las inversiones realizadas.

La reorganización societaria contribuye también a homogeneizar los procedimientos internos y los criterios contables y fiscales aplicables, reduciendo los riesgos derivados de tratamientos diferentes entre sociedades y simplificando los procesos de información, control y cierre. De igual modo, la fusión comporta la desaparición de numerosas relaciones jurídicas intragrupo que generan complejidad operativa y cargas administrativas innecesarias, permitiendo un desarrollo más ágil y ordenado de la actividad.

Desde una perspectiva financiera, la concentración de los activos y recursos económicos en la sociedad absorbente refuerza de manera significativa su posición patrimonial y su solvencia. La unificación del patrimonio permite presentar una estructura económico-

financiera más coherente y representativa de la realidad del grupo, corrigiendo la dispersión de activos y pasivos entre distintas entidades. Esta mayor solidez patrimonial incrementa la capacidad de endeudamiento de la sociedad resultante y facilita el acceso a financiación externa, al concentrarse en una única sociedad todos los recursos. Asimismo, la existencia de una sola sociedad mejora la posición negociadora del grupo frente a entidades de crédito y otros financiadores, contribuyendo a una gestión financiera más eficiente y sostenible.

#### **4. Solicitud**

A la vista de los hechos descritos y de la fundamentación económica expuesta, se pide a Ilustrísima Dirección General de Tributos que se pronuncie favorablemente sobre la aplicación a la operación de fusión por absorción intragrupo proyectada del régimen fiscal especial de neutralidad previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

En particular, SE SOLICITA que se confirme que la operación descrita reúne los requisitos necesarios para su calificación como fusión a efectos del artículo 76 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que concurren motivos económicos válidos en los términos exigidos por el artículo 89.2 del mismo texto legal y que, en consecuencia, resultan aplicables a la misma los efectos fiscales propios del citado régimen especial, de conformidad con la normativa vigente.

Madrid, a 2 de julio de 2025

---

Pedro Pérez Díaz

# **PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

**Entre**

**HGG INVERSIONES, S.L.,**

**que actúa como sociedad absorbente**

**y**

**ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L.,**

**OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L.,**

**PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L.,**

**APÓCOPE, S.L.**

**y**

**PREDIODÍA, S.L.,**

**siendo estas las sociedades absorbidas**



## ÍNDICE

- 1. Introducción**
- 2. Identificación de las sociedades participantes**
- 3. Fundamentación económica de la operación**
- 4. Modalidad, configuración y efectos jurídicos de la fusión**
- 5. Interés social en la fusión**
- 6. Aumento de capital, tipo de canje y ejecución del canje**
- 7. Derechos especiales, prestaciones accesorias y ausencia de ventajas a administradores**
- 8. Participaciones cruzadas**
- 9. Régimen fiscal**
- 10. Incidencia laboral y continuidad del empleo**
- 11. Efectos sobre derechos y obligaciones: sucesión universal y continuidad contractual**
- 12. Protección de acreedores**
- 13. Situación jurídica y organizativa de HGG tras la fusión.**

## 1. Introducción

Los órganos de administración de las sociedades que intervienen en la operación han elaborado y suscrito el presente Proyecto Común de Fusión por Absorción como documento rector de la modificación estructural proyectada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y demás disposiciones aplicables en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles.

El Proyecto tiene por finalidad fijar de manera ordenada las condiciones jurídicas y económicas esenciales de la operación, así como proporcionar a los socios y acreedores de las sociedades participantes una información clara y suficiente sobre su alcance patrimonial, el régimen de canje previsto, los criterios empleados para su determinación y los efectos derivados de la sucesión universal inherente a la fusión.

exigible, con el fin de reforzar la transparencia y la seguridad jurídica de la operación

## 2. Identificación de las sociedades participantes

**HGG INVERSIONES, S.L.** (Sociedad Absorbente) es una sociedad de responsabilidad limitada, de nacionalidad española y duración indefinida, provista de NIF B-28000001 y con domicilio social en Madrid, calle Alcalá número 2, código postal 28014. La sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.001, folio 2, sección 8.ª, hoja M-150.001, inscripción 1.ª.

El capital social de HGG asciende a **6.329.371,40 euros**, totalmente suscrito y desembolsado, y se encuentra dividido en **52.657 participaciones sociales**, de **120,20 euros** de valor nominal cada una, numeradas correlativamente, todas ellas de la misma clase y serie y con idénticos derechos políticos y económicos.

La administración de la sociedad corresponde a un **Consejo de Administración**, integrado por los siguientes miembros:

- Don José García González, español y mayor de edad, con DNI/NIF 51000001A.
- Don Antonio García González, español y mayor de edad, con DNI/NIF 51000002B.
- Arriendos Inmobiliarios, S.L., actuando como consejera persona jurídica, representada por Doña Ana García González, española y mayor de edad, con DNI/NIF 51000003C.

HGG interviene en la presente operación en condición de sociedad absorbente, manteniendo su personalidad jurídica tras la fusión y adquiriendo, por sucesión universal, la totalidad de los patrimonios de las sociedades absorbidas, que se extinguirán sin liquidación una vez inscrita la fusión en el Registro Mercantil.

Participan en la operación como sociedades absorbidas las siguientes sociedades de responsabilidad limitada, todas ellas de nacionalidad española, duración indefinida e integradas en el mismo grupo mercantil que la Sociedad Absorbente. Como consecuencia de la fusión, dichas sociedades se extinguirán sin liquidación y transmitirán en bloque la totalidad de sus respectivos patrimonios a favor de HGG Inversiones, S.L.:

#### **PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L.**

Sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000004 y domicilio social en Madrid, calle Alcalá número 2, código postal 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.004, folio 5, sección 8.ª, hoja M-150.004, inscripción 1.ª.

El capital social asciende a **889.869,86 euros**, dividido en **754.127 participaciones sociales de 1,18 euros** de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y con idénticos derechos.

La sociedad se encuentra regida por un **Consejo de Administración**, integrado por Don José García González; HGG INVERSIONES, S.L., representada por Don Antonio García González; y OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., representada por Doña Ana García González.

#### **OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L.**

Sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000003 y domicilio social en Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Real número 5, código postal 28224, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.003, folio 4, sección 8.ª, hoja M-150.003, inscripción 1.ª.

El capital social asciende a **652.069,00 euros**, representado por **652.069 participaciones sociales de 1,00 euro** de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

La administración de la sociedad corresponde a una **Administradora Única**, Doña María Sáenz Rodríguez, española y mayor de edad, con DNI/NIF 05000001Z.

#### **APÓCOPE, S.L.**

Sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000005 y domicilio social en Madrid,

calle Alcalá número 2, código postal 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.005, folio 6, sección 8.ª, hoja M-150.005, inscripción 1.ª.

El capital social asciende a **4.130.432,60 euros**, representado por **687.260 participaciones sociales** de **6,01 euros** de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La administración corresponde a **dos Administradores Solidarios**: GARCÍA GONZÁLEZ, S.A., representada por Don Antonio García González, y HGG INVERSIONES, S.L., representada por Don José García González.

#### **ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000002 y domicilio social en Madrid, calle Alcalá número 2, código postal 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.002, folio 3, sección 8.ª, hoja M-150.002, inscripción 1.ª.

Su capital social asciende a **1.075.068,80 euros**, íntegramente suscrito y desembolsado, dividido en **8.944 participaciones sociales** de **120,20 euros** de valor nominal cada una, todas de la misma clase y con iguales derechos.

La sociedad se encuentra administrada por un **Consejo de Administración**, compuesto por Don José García González, Don Antonio García González y Doña Ana García González.

#### **PREDIODÍA, S.L.**

Sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000006 y domicilio social en Madrid, calle Alcalá número 2, código postal 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.006, folio 7, sección 8.ª, hoja M-150.006, inscripción 1.ª.

El capital social asciende a **5.766.699,00 euros**, dividido en **5.766.699 participaciones sociales** de **1,00 euro** de valor nominal cada una, todas de la misma clase y con iguales derechos políticos y económicos.

La sociedad se encuentra administrada por un **Consejo de Administración**, integrado por HGG INVERSIONES, S.L., representada por Don José García González; Don Pedro Pérez Ramírez, español y mayor de edad, con DNI/NIF 50000001Y; y APÓCOPE, S.L., representada por Don Antonio García González.

### **3. Fundamentación económica de la operación**

La fusión proyectada responde a motivos organizativos y de eficiencia propios de un proceso de reorganización intragrupo, orientado a la unificación de la estructura societaria, la reducción de costes recurrentes y la mejora de la gestión financiera y patrimonial del grupo.

En concreto, la operación tiene como objetivos principales, concentrar en una única entidad la gestión de la actividad inmobiliaria y de la tesorería del grupo, eliminar duplicidades societarias y la reiteración de obligaciones administrativas, contables, mercantiles y fiscales, simplificar las relaciones jurídicas y económicas intragrupo, incluida la compensación y extinción de saldos internos y articular una interlocución única y coherente frente a terceros, tales como arrendatarios, proveedores y entidades financiadoras.

La fusión se concibe, por tanto, como una medida estructural y permanente de racionalización empresarial, y no como una actuación puntual o artificiosa carente de sustancia económica.

### **4. Modalidad, configuración y efectos jurídicos de la fusión**

La eficacia jurídica plena de la fusión estará sujeta a su inscripción en el Registro Mercantil, momento a partir del cual la operación desplegará automáticamente los efectos que le son propios conforme al régimen legal de las modificaciones estructurales. Dicha inscripción producirá la transmisión en bloque de los patrimonios de las sociedades absorbidas a favor de HGG INVERSIONES, S.L., tanto en su dimensión activa como pasiva, operando una sucesión universal que determina la subrogación íntegra de la sociedad absorbente en todos los derechos, obligaciones, contratos, autorizaciones administrativas y restantes situaciones legales de aquellas, cualquiera que sea su origen o naturaleza, sin necesidad de actos individuales de transmisión ni de recabar el consentimiento de terceros.

La sucesión universal derivada de la fusión implicará asimismo la modificación de la titularidad registral de los bienes y derechos inscritos en registros públicos a nombre de las sociedades absorbidas, practicándose las correspondientes inscripciones a favor de la sociedad absorbente.

De manera simultánea, la inscripción registral comportará la extinción sin liquidación de las sociedades absorbidas y la consiguiente cancelación de sus asientos registrales. Ello se entiende sin perjuicio de que, en los términos legalmente previstos, dichas sociedades puedan ser consideradas de forma meramente instrumental durante el tiempo estrictamente necesario para la atención de responsabilidades vinculadas a obligaciones nacidas con anterioridad a la inscripción de la fusión. HGG INVERSIONES, S.L. asumirá plenamente las obligaciones pendientes de las sociedades absorbidas.

En la presente operación de fusión por absorción, HGG INVERSIONES, S.L. actuará como sociedad absorbente, conservando su personalidad jurídica y continuidad en el tráfico mercantil, mientras que el resto de sociedades que intervienen como lo harán sociedades absorbidas, extinguiéndose estas sin liquidación como consecuencia de la inscripción registral. Como efecto esencial de dicha modalidad, las sociedades absorbidas transmitirán en bloque la totalidad de sus activos y pasivos a favor de la sociedad absorbente, que los adquirirá por sucesión universal y se subrogará de pleno derecho en todas sus relaciones jurídicas y obligacionales, conforme a lo previsto en los artículos 33 y siguientes del Real Decreto-ley 5/2023.

La operación se trata de una reorganización intragrupo debido a que las sociedades que participan en la fusión forman parte del mismo grupo mercantil y, también debido a como están repartidas las participaciones sociales de las diferentes sociedades. A pesar de lo expuesto, no es posible aplicar el régimen de fusión simplificada, pues el artículo 53.1 del Real Decreto-ley 5/2023 requiere, que la sociedad absorbente sea titular, directa o indirectamente, de la totalidad del capital social de las sociedades absorbidas, requisito que no concurre en el presente supuesto.

Por el contrario, la estructura de participación descrita determina la aplicación del artículo 56 del Real Decreto-ley 5/2023, relativo a las fusiones por absorción asimiladas a las de sociedades íntegramente participadas. En particular, el artículo 56.2 establece que, cuando la sociedad absorbente y las sociedades absorbidas estén participadas directa o indirectamente por los mismos socios, resulta preceptivo el informe de experto independiente y, en su caso, el aumento de capital de la sociedad absorbente, previsiones que resultan plenamente aplicables a la operación proyectada.

El hecho de que todas las sociedades intervinientes formen parte de un mismo grupo mercantil permite flexibilizar determinadas obligaciones de carácter informativo y

procedimental, sin que ello perjudique a la operación. Del mismo modo, la adopción unánime de los acuerdos de fusión en el marco de juntas generales universales hace posible prescindir de ciertos trámites de naturaleza meramente formal, en particular los relativos a los requisitos de convocatoria y a la previa puesta a disposición de la documentación, todo ello sin menoscabar la plena validez y regularidad jurídica del procedimiento.

Este proyecto de fusión incorporará todas las menciones propias de una fusión por absorción ordinaria.

### **5. Interés social en la fusión**

La operación de fusión proyectada encuentra su justificación en la situación económica y organizativa actual del Grupo HGG, cuya estructura se caracteriza por la distribución de la actividad inmobiliaria y de la titularidad de los activos entre diversas sociedades participadas, directa o indirectamente, con un elevado grado de interrelación societaria y patrimonial. Esta configuración ha dado lugar a una estructura compleja que dificulta una gestión unitaria y eficiente del grupo.

Con carácter previo a la fusión, HGG INVERSIONES, S.L. actúa como sociedad cabecera del grupo, coexistiendo con distintas entidades dedicadas a la promoción, gestión y explotación de activos inmobiliarios. La coexistencia de estas sociedades, junto con la presencia de participaciones cruzadas y esquemas de control indirecto, ha generado múltiples relaciones intragrupo que introducen rigidez y complejidad en la gestión ordinaria del negocio.

La fusión permite integrar en una única sociedad la titularidad y administración de las participaciones y activos del grupo, favoreciendo una gestión más directa y ordenada de la actividad. Esta concentración patrimonial simplifica la estructura societaria existente y facilita la coordinación de las decisiones estratégicas, operativas y financieras desde un único centro de dirección.

Desde una perspectiva económica, la operación se orienta a la reducción de los costes recurrentes derivados del mantenimiento de varias entidades con estructuras administrativas, contables y fiscales independientes, así como a la mejora de la gestión financiera mediante la centralización de la tesorería en la sociedad absorbente. Al mismo tiempo, la concentración patrimonial refuerza la solvencia y la visibilidad económica de

HGG INVERSIONES, S.L., mejorando su posición frente a terceros y facilitando el acceso a financiación en condiciones más favorables.

En el ámbito jurídico, la fusión contribuye a racionalizar las relaciones internas del grupo, al sustituir una estructura fragmentada por un esquema societario más simple y transparente. Esta reorganización incrementa la seguridad jurídica, reduce la complejidad de las relaciones intragrupo y facilita la adopción y ejecución de acuerdos societarios.

En conjunto, la fusión permitirá simplificar la estructura societaria, mejorar la eficiencia en la gestión y fortalecer la posición patrimonial del grupo.

## **6. Aumento de capital, tipo de canje y ejecución del canje**

La determinación del tipo de canje constituye un elemento central en toda fusión, en la medida en que permite concretar la relación de equivalencia económica entre las participaciones sociales de las sociedades absorbidas y las participaciones de la sociedad absorbente que se entregarán a los socios como contraprestación.

El canje debe establecerse tomando como referencia el valor real patrimonial de cada sociedad que forma parte de la operación. Este valor real patrimonial surge del patrimonio neto económico resultante de los balances de fusión formulados y del número de participaciones sociales existentes en cada sociedad. Así se podrá obtener el valor económico de cada participación, que permitirá comparar las diferentes sociedades.

En términos metodológicos, el valor real por participación se obtiene dividiendo el valor real patrimonial de cada sociedad entre el número total de participaciones sociales en circulación. A partir de esa magnitud, el tipo de canje se fija comparando el valor real por participación de cada sociedad absorbida con el valor real por participación de HGG INVERSIONES, S.L., de modo que la relación de intercambio refleje de forma fiel la proporción económica entre los patrimonios efectivamente aportados y las participaciones emitidas en contraprestación.

En consecuencia, el esquema de cálculo aplicado responde a las siguientes operaciones: en primer lugar, se calcula el valor real por participación, como cociente entre el valor real patrimonial y el número de participaciones; en segundo término, se determina el tipo de canje de cada sociedad absorbida frente a HGG, como cociente entre el valor real por participación de la sociedad absorbida y el valor real por participación de HGG.



Considerando las participaciones cruzadas existentes en el Grupo HGG y con lo expuesto en los apartados anteriores, la ecuación de canje únicamente se fija respecto de ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. Y APÓCOPE, S.L., al ser las únicas sociedades cuyo patrimonio se aporta de manera directa y autónoma a la absorbente.

Con base en los balances de fusión formulados por las sociedades relevantes a efectos de canje, se procede a calcular, para cada una de ellas, el valor real patrimonial y el valor real por participación como magnitud comparativa homogénea.

En lo que respecta a HGG INVERSIONES, S.L., el valor real patrimonial considerado asciende a **29.664.612,53 euros**, con un capital dividido en **52.657 participaciones**, lo que determina un valor real unitario de **563,35 euros por participación**.

En cuanto a ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., el valor real patrimonial asciende a **4.300.386,98 euros**, dividido entre **8.944 participaciones**, resultando un valor real de **480,812498 euros por participación**.

Por su parte, OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. presenta un valor real patrimonial de **2.076.444,36 euros**, con **652.069 participaciones**, lo que arroja un valor real unitario de **3,18439361 euros por participación**.

Finalmente, APÓCOPE, S.L. cuenta con un valor real patrimonial de **6.688.903,89 euros**, dividido entre **687.260 participaciones**, resultando un valor real por participación de **9,7327124 euros**.

Estas magnitudes constituyen la base de referencia para determinar el tipo de canje en el apartado siguiente, sin perjuicio de los ajustes derivados de la neutralización de participaciones cruzadas y del régimen de autocartera aplicable.

Determinados los valores reales unitarios, procede fijar el tipo de canje aplicable a cada sociedad absorbida respecto de HGG, como sociedad absorbente, mediante la comparación directa entre el valor real por participación de la absorbida y el valor real por participación de HGG.

En el caso de ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., el tipo de canje resulta de dividir **480,8124** entre **563,35**, lo que determina un coeficiente de **0,8534**.

Para OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., la relación de intercambio se obtiene dividiendo **3,1843** entre **563,35**, resultando un tipo de canje de **0,0056**.

En cuanto a **Apócope, S.L.**, el tipo de canje se determina como cociente entre **9,7327** y **563,35**, arrojando un resultado de **0,0172**.

En consecuencia, por cada participación social de la sociedad absorbida, el socio tendrá derecho a recibir el número de participaciones de HGG correspondiente al coeficiente fijado. Todo ello se entiende sin perjuicio de los ajustes técnicos derivados del redondeo, necesario para evitar fracciones de participación, no admitidas en sociedades limitadas, y de las correcciones impuestas por la neutralización de participaciones propias indirectas.

Los tipos de canje descritos permiten determinar el número total de participaciones de nueva creación a emitir por HGG, así como, en su caso, el aumento de capital y la prima de emisión, extremos que se desarrollan en los apartados siguientes.

Una vez fijados los tipos de canje, se calcula el número de participaciones de nueva creación que deberá emitir HGG, atendiendo al número de participaciones existentes en cada sociedad absorbida y al coeficiente de intercambio aplicable. El número teórico de participaciones se obtiene multiplicando las participaciones de la absorbida por el tipo de canje correspondiente, aplicando seguidamente un criterio de redondeo, dado que no caben fracciones de participación en el régimen de la sociedad limitada. Este ajuste se documenta como corrección técnica necesaria para ejecutar la operación sin alterar la equivalencia económica global.

Adicionalmente, cuando concurren supuestos de autocartera directa o indirecta, el número resultante debe corregirse para evitar que se emitan participaciones de HGG con ocasión de tramos que, por mandato legal, no pueden generar derecho de canje.

En primer lugar, respecto de **ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L.**, el número teórico de participaciones de HGG se obtiene multiplicando **8.944** por el tipo de canje **0,8534**, lo que arroja **7.633,5972 participaciones**, que se redondean a **7.634 participaciones**. Ahora bien, Arriendos es titular de **6.089 participaciones de HGG**, que no pueden generar derecho de canje por su necesaria neutralización para evitar autocartera prohibida. En consecuencia, el número efectivo de participaciones de HGG a emitir por la absorción de Arriendos queda fijado en **1.545 participaciones** (7.634 menos 6.089).

En segundo término, en relación con OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., la multiplicación de **652.069** participaciones por el tipo de canje **0,0056** determina **3.685,8852 participaciones**, que se redondean a **3.686 participaciones**. No concurre en este caso ninguna corrección adicional por autocartera, por lo que dicho número se considera definitivo.

En tercer lugar, respecto de APÓCOPE, S.L., la aplicación del tipo de canje **0,0172** sobre **687.260** participaciones produce un resultado de **11.873,2343 participaciones**, que se redondea a **11.873 participaciones**, sin necesidad de ajustes adicionales.

Como resultado agregado, el número total de participaciones sociales de nueva creación que deberá emitir HGG asciende a **17.104 participaciones**, suma de **1.545**, **3.686** y **11.873**. Esta cifra constituye la base para calcular el aumento nominal de capital y la prima de emisión.

Las participaciones de nueva emisión de HGG se emitirán por su valor nominal vigente, esto es, **120,20 euros por participación**. Sin embargo, dicho valor nominal es inferior al valor económico real unitario de HGG, que, conforme a los cálculos anteriores, se sitúa en **563,35 euros por participación**.

La emisión exclusivamente a nominal produciría una distorsión del equilibrio económico del canje, generando un efecto dilutivo injustificado y un reflejo incompleto del valor real de los patrimonios incorporados. Por ello, resulta técnicamente necesario instrumentar la emisión con **prima de emisión**, de forma que el exceso de valor económico del patrimonio transmitido quede adecuadamente integrado en los fondos propios de la sociedad resultante.

En este marco, la prima unitaria se fija como diferencia entre el valor real unitario de HGG y el valor nominal de emisión, resultando una prima aproximada de **443,16 euros por participación** (563,35 menos 120,20). Esta prima se aplica de manera uniforme a todas las participaciones de nueva creación, con independencia de la sociedad de procedencia, garantizando un tratamiento equitativo y preservando la coherencia económico-patrimonial de la operación.

La prima total se calcula multiplicando **443,16 euros** por el número neto de participaciones emitidas (**17.104**), resultando una prima global de **7.579.808,64 euros**. A efectos explicativos, el desglose por bloques de canje se concreta del modo siguiente: por

la absorción de Arriendos, la prima asociada a **1.545 participaciones** asciende a **684.435,00 euros**; por Operadora, la prima vinculada a **3.686 participaciones** asciende a **1.633.487,76 euros**; y por Apócope, la prima asociada a **11.873 participaciones** asciende a **5.261.638,68 euros**.

La prima total se integrará en la correspondiente reserva por prima de emisión de HGG, reforzando los fondos propios sin modificar el valor nominal unitario de las participaciones y reflejando adecuadamente el valor económico de los patrimonios transmitidos.

- **Capital social antes y después de la operación**

Antes de la fusión, el capital social de HGG asciende a **6.329.371,40 euros**, representado por **52.657 participaciones** de **120,20 euros** de valor nominal.

Como consecuencia de la emisión de **17.104 participaciones** de nueva creación, el capital social se incrementa nominalmente en **2.055.900,80 euros**.

El capital social de HGG tras la fusión será de **8.385.272,20 euros**, dividido en **69.761 participaciones sociales**, todas ellas de **120,20 euros** de valor nominal.

- **Asignación global de las nuevas participaciones**

Las **17.104 participaciones** emitidas se adjudicarán, en términos globales, del siguiente modo: **1.545 participaciones** a los socios de Arriendos; **3.686 participaciones** a los socios de Operadora; y **11.873 participaciones** a los socios de Apócope. Por el contrario, no se atribuyen participaciones de nueva emisión a los socios de Promotora ni de Prediodía, por las razones expuestas en los apartados anteriores relativas a la inexistencia de canje autónomo.

- **Fondos propios resultantes tras la fusión**

Como efecto conjunto de la operación, la estructura de fondos propios de HGG quedará integrada, en lo esencial, por los siguientes componentes: el capital social previo, por **6.329.371,40 euros**; el aumento nominal derivado de la emisión de nuevas participaciones, por **2.055.900,80 euros**; y la prima de emisión, por **7.579.808,64 euros**.

El patrimonio neto será de un total de **15.965.080,84 euros**. Esta cantidad reforzará la solvencia de la sociedad absorbente, dándole sentido a esta operación de fusión dentro del mismo grupo mercantil.

#### **7. Derechos especiales, prestaciones accesorias y ausencia de ventajas a administradores**

Tras la ejecución de la fusión, tanto los socios de HGG INVERSIONES, S.L. existentes con anterioridad a la operación como los titulares de las participaciones de nueva emisión recibirán y ostentarán participaciones sociales que atribuyen **los mismos derechos políticos y económicos**, en proporción al valor nominal de las participaciones de las que sean titulares, sin existencia de clases o series diferenciadas.

A estos efectos, se deja constancia expresa de que **ninguna** de las sociedades participantes ha emitido participaciones con privilegios, ventajas particulares o derechos especiales, ni existen derechos singulares reconocidos estatutariamente que deban ser objeto de protección específica, sustitución o compensación con ocasión de la fusión.

Del mismo modo, se declara que en las sociedades intervinientes **no existen** prestaciones accesorias, aportaciones de industria u obligaciones personalísimas vinculadas a la condición de socio que deban mantenerse, transformarse o indemnizarse como consecuencia de la modificación estructural.

En consecuencia, la fusión no exige la adopción de medidas adicionales destinadas a salvaguardar o reconfigurar derechos u obligaciones de esta naturaleza, por inexistencia de los mismos en la situación previa.

Finalmente, se manifiesta que la operación **no comporta** la concesión de ventaja especial alguna a favor de los administradores, directa o indirectamente vinculada a la fusión. La actuación de los órganos de administración se limita al ejercicio ordinario de sus funciones legales y estatutarias, sin que se prevean retribuciones extraordinarias, beneficios singulares o derechos preferentes derivados de la operación.

#### **8. Participaciones cruzadas**

La operación de fusión se ve condicionada por la existencia de participaciones cruzadas entre las sociedades intervinientes, cuya neutralización resulta exigida por la normativa reguladora de las modificaciones estructurales con el fin de evitar situaciones de

autocartera directa o indirecta contrarias al ordenamiento societario. En particular, el artículo 37 del Real Decreto-ley 5/2023 impone la exclusión de dichas participaciones a efectos de la atribución de participaciones de la sociedad resultante.

En atención a la estructura societaria del Grupo HGG, concurren diversas relaciones de participación intragrupo que inciden en la determinación de la ecuación de canje. En este contexto, determinadas sociedades absorbidas se encuentran íntegramente participadas por otras entidades que también intervienen en la fusión, de modo que el valor económico de aquellas ya se halla incorporado en los patrimonios que se transmiten directamente a la sociedad absorbente. En consecuencia, no procede establecer un canje autónomo respecto de dichas sociedades, a fin de evitar duplicidades de valor y preservar el principio de equivalencia económica.

Asimismo, la titularidad por parte de una sociedad absorbida de participaciones sociales de la propia sociedad absorbente determina la necesidad de neutralizar dichas participaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Real Decreto-ley 5/2023 y en la normativa societaria aplicable, evitando la generación de una situación de autocartera prohibida. En consecuencia, tales participaciones no otorgan derecho de canje y serán objeto de cancelación como efecto inherente a la inscripción de la fusión.

La aplicación de estas correcciones técnicas garantiza la coherencia jurídica y patrimonial de la operación, asegura la integridad del capital social de la sociedad absorbente y mantiene la correcta equivalencia económica del canje, al excluir relaciones intragrupo carentes de sustancia patrimonial autónoma.

## **9. Régimen fiscal**

La operación se configura con la intención de aplicar el régimen fiscal especial de neutralidad regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, en la medida en que se trata de una reorganización empresarial intragrupo sustentada en razones económicas objetivas y orientada a la racionalización y mejora de la eficiencia de la estructura societaria existente.

La fusión reúne las condiciones exigidas para la aplicación de dicho régimen especial, al articularse mediante la transmisión en bloque de los patrimonios de las sociedades absorbidas a favor de la sociedad absorbente, con los efectos propios de la sucesión

universal, y al responder a finalidades organizativas y económico-empresariales coherentes con la actividad y la operativa real del grupo.

Desde el punto de vista formal, la sociedad absorbente procederá a efectuar la comunicación de la opción por el régimen fiscal especial ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reglamentaria y dentro del plazo legalmente establecido, que se computará desde la fecha de inscripción de la fusión en el Registro Mercantil.

#### **10. Incidencia laboral y continuidad del empleo**

La operación de fusión por absorción, aun teniendo carácter intragrupo y finalidad esencialmente organizativa, despliega efectos relevantes en el plano laboral que deben contemplarse de forma expresa.

En este sentido, la fusión determina la aplicación del régimen de **sucesión de empresa** previsto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, en la medida en que HGG Inversiones, S.L. pasa a titularizar la unidad patrimonial y organizativa de las sociedades absorbidas, incluyendo los vínculos laborales vigentes.

En consecuencia, la fusión **no extingue** las relaciones de trabajo existentes. Por el contrario, HGG se subroga de pleno derecho en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de las sociedades absorbidas, quedando obligada a respetar las condiciones contractuales en vigor, tales como antigüedad, retribución, jornada, beneficios y el marco convencional aplicable, en los términos existentes antes de la inscripción.

La subrogación opera automáticamente y sin necesidad de consentimiento individual, sin perjuicio de que, en caso de existir pactos o previsiones convencionales específicas, puedan articularse soluciones ajustadas a la normativa laboral y a la representación de los trabajadores.

Finalmente, se garantizará el cumplimiento de las obligaciones de información y comunicación a los trabajadores o a sus representantes en los términos legalmente exigidos, facilitando datos suficientes sobre las consecuencias jurídicas, económicas y sociales de la operación.

## **11. Efectos sobre derechos y obligaciones: sucesión universal y continuidad contractual**

La fusión proyectada produce los efectos propios de la sucesión universal, concentrando en HGG INVERSIONES, S.L. la totalidad de derechos y obligaciones preexistentes en las sociedades absorbidas.

Desde la inscripción registral, HGG pasa a ocupar la posición jurídica de cada sociedad absorbida frente a terceros, asumiendo sus bienes y derechos, sus deudas y obligaciones, así como cualquier relación jurídica activa o pasiva, sin necesidad de actos singulares adicionales ni consentimiento específico de terceros, salvo cuando exista previsión legal o contractual expresa que imponga un requisito particular.

En lo que respecta a los contratos vigentes, la fusión no determina por sí misma resolución, modificación ni vencimiento anticipado, de manera que los contratos continúan con HGG como parte, respetándose su contenido y condiciones, salvo cláusula contractual o norma que establezca expresamente un efecto distinto.

En cuanto a los socios, quienes reciban participaciones de HGG como consecuencia del canje adquieren en la absorbente los derechos políticos y económicos inherentes a tales participaciones, en plena continuidad jurídica desde la inscripción, sin perjuicio de la adaptación derivada del propio mecanismo de canje.

Frente a acreedores y terceros, HGG asume las obligaciones de las absorbidas con el mismo alcance con el que eran exigibles con anterioridad, incluyendo responsabilidades latentes, contingencias administrativas o compromisos derivados de hechos anteriores, en la medida en que subsistan conforme a Derecho.

Por último, la inscripción de la fusión opera como instrumento de publicidad y oponibilidad frente a terceros, mediante la cancelación de las hojas registrales de las sociedades absorbidas y la atribución a HGG de la titularidad registral de los bienes y derechos anteriormente inscritos a nombre de aquéllas, sin perjuicio de los trámites formales de actualización que puedan requerirse en registros sectoriales.

## **12. Protección de acreedores**

De conformidad con la normativa aplicable, la fusión se estructura respetando las garantías previstas para la tutela de los acreedores de las sociedades intervinientes, de modo que la operación no implique disminución ni deterioro de su posición jurídica.



En particular, los acreedores cuyos créditos sean anteriores a la formalización y publicidad de la operación **mantienen íntegros** sus derechos y conservan la posibilidad de ejercitar las acciones que el ordenamiento reconoce para la protección de su crédito, dentro de los plazos y requisitos legalmente establecidos.

Con la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, HGG INVERSIONES, S.L. adquiere el patrimonio de las sociedades absorbidas en régimen de sucesión universal y queda subrogada en su posición jurídica, asumiendo los derechos y obligaciones de aquéllas cualquiera que sea su naturaleza u origen.

En coherencia con ello, la sociedad absorbente pasa a responder de las obligaciones previamente contraídas por las sociedades absorbidas, garantizando la continuidad de las relaciones jurídicas preexistentes y la subsistencia de los derechos de los acreedores, sin que la extinción registral de las absorbidas afecte a la exigibilidad de las obligaciones nacidas con anterioridad.

Paralelamente, los créditos y condiciones pactadas por HGG con sus propios acreedores permanecen inalterados y no se ven modificados por la operación, más allá de la concentración patrimonial resultante.

Desde un punto de vista económico, la fusión no solo no perjudica a los acreedores, sino que tiende a producir un efecto neutral o favorable, al concentrarse activos y pasivos en un único sujeto, aportando mayor claridad patrimonial, simplificación estructural y una base de solvencia más visible para terceros.

### **13. Situación jurídica y organizativa de HGG tras la fusión**

Como consecuencia de la fusión, HGG INVERSIONES, S.L. mantiene sus elementos esenciales de configuración, sin perjuicio de las variaciones patrimoniales derivadas de la integración de los patrimonios absorbidos.

Conservará el domicilio social y la misma denominación social. El órgano de administración permanecerá configurado de la misma manera, sin perjuicio de que esto se pueda cambiar con posterioridad a la fusión.

En relación con la eficacia temporal, los efectos jurídicos quedan condicionados a la inscripción registral. A efectos contables, las operaciones de las sociedades absorbidas se imputarán a HGG desde el 1 de enero de 2026, siempre que la inscripción se produzca

dentro del marco temporal previsto; en caso contrario, la fecha contable se determinará conforme a la normativa contable aplicable, sin afectar a la validez jurídica de la fusión.

Los administradores de las sociedades participantes declaran conocer el contenido del Proyecto, el régimen legal aplicable, los efectos patrimoniales y organizativos de la operación y sus implicaciones fiscales, manifestando que su formulación responde al interés social y se ajusta a la legalidad vigente.

Los miembros de los órganos de administración de todas las sociedades participantes en la fusión suscriben el presente Proyecto Común de Fusión por Absorción como prueba de conformidad con el mismo.

Madrid, a 10 de julio de 2025.

## **FIRMAS**

- **HGG INVERSIONES, S.L.**

---

**D. José García González**

---

**D. Antonio García González**

---

**ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L.**

**Dña. Ana García González**

- **PREDIODÍA, S.L.**

---

**APÓCOPE, S.L.**

**D. Antonio García González**

---

**HGG INVERSIONES, S.L.**

**D. José García González**

---

**D. Pedro Pérez Ramírez**

- **OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L.**

---

**Dña. María Sáenz Rodríguez**

- **PROMOTORA APARTAMENTOS, S.L.**

---

**D. José García González**

---

**HGG INVERSIONES, S.L.**  
**D. Antonio García González**

---

**OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L.**

**Dña. Ana García González**

- **APÓCOPE, S.L.**

---

**GARCÍA GONZÁLEZ, S.A**  
**D. Antonio García González**

---

**HGG INVERSIONES, S.L.**  
**D. José García González**

- **ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L.**

---

**D. José García González**

---

**D. Antonio García González**

---

**Dña. Ana García González**

## **CERTIFICACIONES DE ACUERDOS UNÁNIMES DE FUSIÓN**

### **CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

D. Pedro Pérez Díaz, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de HGG INVERSIONES, S.L., sociedad de responsabilidad limitada con NIF B-28000001, domicilio social en Madrid, calle Alcalá número 2, código postal 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 82.001, folio 2, sección 8.ª, hoja M-150.001,

#### **CERTIFICA:**

Que en fecha veintinueve de julio de 2025, y en el domicilio social de la entidad, tuvo lugar Junta General Universal de socios de la mercantil, con la concurrencia del cien por cien (100 %) del capital social, encontrándose presentes o debidamente representados todos los socios, quienes aceptaron de forma expresa y unánime la celebración de la Junta sin necesidad de previa convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que, declarada válidamente constituida la Junta, se adoptaron por unanimidad los siguientes

#### **ACUERDOS**

##### **Primero.– Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**

Se acuerda aprobar el Proyecto Común de Fusión por absorción (en adelante, el *Proyecto*), formulado y suscrito por los órganos de administración de todas las sociedades intervinientes, en los términos previstos en los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

Se deja constancia expresa de que el Proyecto contiene todas las menciones legalmente exigidas por la citada norma, incluyendo, entre otras, la descripción detallada de la operación proyectada, la identificación completa de las sociedades participantes, la determinación del tipo de canje y el régimen aplicable a derechos especiales, todo ello conforme a la normativa vigente.

Se informa que el Proyecto ha sido formulado y firmado por los órganos de administración de cada una de las sociedades intervinientes, de conformidad con el

régimen de responsabilidad previsto en el Real Decreto-ley 5/2023 y demás normas concordantes.

Se acuerda igualmente que el Proyecto Común de Fusión y la documentación complementaria exigida se incorporen a la presente certificación como Anexo I, a los efectos de su elevación a público e inscripción registral, sin que proceda formular observaciones ni reservas respecto de su contenido.

**Segundo.– Aprobación de la fusión por absorción.**

Se acuerda aprobar la operación de fusión por absorción en virtud de la cual HGG INVERSIONES, S.L. absorbe a las sociedades ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., APÓCOPE, S.L. Y PREDIODÍA, S.L., las cuales quedarán disueltas y extinguidas sin liquidación, produciéndose la transmisión en bloque de la totalidad de sus respectivos patrimonios a favor de la sociedad absorbente, que los adquiere por sucesión universal, todo ello en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión aprobado.

**Tercero.– Aumento de capital social y tipo de canje.**

Se aprueba el aumento del capital social de HGG INVERSIONES, S.L. en la cantidad suficiente para cubrir la emisión de participaciones necesarias resultantes de la aplicación del tipo de canje derivado de la fusión por absorción aprobada, de conformidad con lo previsto en el Proyecto Común de Fusión y en los artículos 37 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023.

Se crearán y emitirán diecisiete mil ciento cuatro (17.104) participaciones sociales nuevas, con un valor nominal de ciento veinte euros con veinte céntimos (120,20 €) cada una de ellas. Serán todas ellas de la misma clase y serie que las actualmente están en circulación, con idénticos derechos políticos y económicos.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social de la sociedad, que antes de la fusión ascendía a 6.329.371,40 euros, representado por 52.657 participaciones sociales, se incrementa en 2.055.900,80 euros, quedando fijado tras la fusión en 8.385.272,20 euros, dividido en 69.761 participaciones sociales.

El tipo de canje se ha determinado conforme al principio de equivalencia económica, tomando como referencia el valor real patrimonial por participación de cada una de las

sociedades intervinientes, según resulta de los balances de fusión, estableciéndose exclusivamente respecto de Arriendos Inmobiliarios, S.L., Operadora de Urbanizaciones, S.L. y Apócope, S.L., al ser éstas las sociedades cuyo patrimonio se aporta de forma directa y autónoma a la sociedad absorbente.

El tipo de canje aprobado se concreta en los siguientes términos: por cada participación social de ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L. se atribuirán 0,8534 participaciones sociales de HGG INVERSIONES, S.L.; por cada participación social de OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. se atribuirán 0,0056 participaciones sociales de HGG INVERSIONES, S.L.; y por cada participación social de Apócope, S.L. se atribuirán 0,0172 participaciones sociales de HGG INVERSIONES, S.L..

No se establece ecuación de canje específica para Promotora de Apartamentos, S.L. ni Prediodía, S.L., al encontrarse su valor económico ya incorporado indirectamente en el patrimonio de otras sociedades participantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Real Decreto-ley 5/2023, evitando duplicidades de valor.

Asimismo, se acuerda la neutralización de las participaciones propias indirectas de HGG Inversiones, S.L. derivadas de la titularidad, por parte de ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., de 6.089 participaciones sociales de HGG, las cuales no generan derecho de canje y quedan canceladas por imperativo legal, en aplicación conjunta del artículo 140 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto-ley 5/2023.

Las nuevas participaciones se emiten con prima de emisión, fijada de forma uniforme, con el fin de reflejar adecuadamente el valor real de los patrimonios transmitidos y preservar la equivalencia económica del canje. La prima total de emisión asciende a 7.579.808,64 euros, que se integrará en la correspondiente reserva por prima de emisión de la sociedad absorbente.

En Madrid, a dos de agosto de 2025.

---

**V.º B.º EL PRESIDENTE**

---

**EL SECRETARIO**



## **CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

D. Pedro Pérez Díaz, actuando en su condición de Secretario del Consejo de Administración de ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000002, domicilio social en Madrid, calle Alcalá nº 2, código postal 28014, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,

### **CERTIFICA**

Que en fecha veintinueve de julio de 2025, y en el domicilio social de la entidad, tuvo lugar la celebración de Junta General Universal de socios de ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., con la concurrencia del cien por cien (100 %) del capital social, hallándose presentes o debidamente representados todos los socios, quienes, por unanimidad, aceptaron la celebración de la Junta sin necesidad de previa convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que, hallándose válidamente constituida la Junta General, fueron adoptados por unanimidad de los socios los siguientes

### **ACUERDOS**

#### **Primero.– Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**

Se acuerda aprobar en todos sus términos, sin salvedades, reservas ni modificaciones, el Proyecto Común de Fusión por absorción, formulado y suscrito por los órganos de administración de todas las sociedades participantes, de conformidad con lo establecido en los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, así como en las restantes disposiciones que resultan de aplicación.

#### **Segundo.– Aprobación de la fusión por absorción.**

Se acuerda aprobar la operación de fusión por absorción en cuya virtud ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L. será absorbida por HGG INVERSIONES, S.L., produciéndose su disolución y extinción sin liquidación, con transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a favor de la sociedad absorbente, que lo adquiere por sucesión universal, todo ello en los términos y condiciones previstos en el Proyecto Común de Fusión aprobado.

#### **Tercero.– Aprobación del balance de fusión.**

Se acuerda aprobar como balance de fusión el último balance anual aprobado de la

sociedad, cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha del Proyecto Común de Fusión.

**Cuarto.– Tipo de canje.**

Se acuerda aprobar el tipo de canje correspondiente a ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., fijado en el Proyecto Común de Fusión y determinado conforme al principio de equivalencia económica, tomando como base el valor real patrimonial de la sociedad resultante del balance de fusión aprobado.

**Quinto.– Renuncia al derecho de separación .**

Los socios de la sociedad acuerdan renunciar expresamente al derecho de separación que pudiera corresponderles como consecuencia de la fusión, habida cuenta de que todos los acuerdos han sido adoptados por unanimidad en Junta General Universal.

En Madrid, a dos de agosto de 2025.

---

**V.º B.º EL PRESIDENTE**

---

**EL SECRETARIO**

## **CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

D. Pedro Pérez Díaz, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000003, domicilio social en Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Real nº 5, código postal 28224, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,

### **CERTIFICO**

Que en fecha veintinueve de julio de 2025, y en el domicilio social de la entidad, se celebró Junta General Universal de socios de OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., con la asistencia de la totalidad del capital social, encontrándose presentes o debidamente representados todos los socios, quienes, por unanimidad, aceptaron la celebración de la Junta sin necesidad de previa convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que, válidamente constituida la Junta General, se adoptaron por unanimidad de los socios los siguientes

### **ACUERDOS**

#### **Primero. – Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**

Se acuerda aprobar íntegramente, sin reservas ni modificaciones, el Proyecto Común de Fusión por absorción, formulado y suscrito por los órganos de administración de todas las sociedades participantes, en los términos y con el contenido previstos en los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, así como en las restantes disposiciones que resultan de aplicación.

#### **Segundo.– Aprobación de la fusión por absorción.**

Se acuerda aprobar la fusión por absorción en virtud de la cual OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. será absorbida por HGG INVERSIONES, S.L., como sociedad absorbente, produciéndose la disolución y extinción sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a favor de la sociedad absorbente, que lo adquirirá por sucesión universal, todo ello en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión.

**Tercero.– Aprobación del balance de fusión.**

Se acuerda aprobar como balance de fusión el último balance anual aprobado de la sociedad, cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha del Proyecto Común de Fusión.

**Cuarto.– Tipo de canje.**

Se acuerda aprobar el tipo de canje correspondiente a OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., fijado en el Proyecto Común de Fusión y determinado conforme al principio de equivalencia económica, tomando como base el valor real patrimonial resultante del balance de fusión aprobado, y en los términos expresamente previstos en dicho Proyecto.

**Quinto.– Renuncia al derecho de separación.**

Los socios acuerdan renunciar de forma expresa al derecho de separación que pudiera corresponderles como consecuencia de la operación de fusión, al haber sido adoptados los acuerdos anteriores por unanimidad, de conformidad con la normativa societaria aplicable.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración.

En Pozuelo de Alarcón, a dos de agosto de 2025.

---

**V.º B.º EL PRESIDENTE**

---

**EL SECRETARIO**

## **CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

D. Pedro Pérez Díaz, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000005, domicilio social en Madrid, calle Alcalá nº 2, código postal 28014, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,

### **CERTIFICA**

Que en fecha veintinueve de julio de 2025, y en el domicilio social de la entidad, se celebró Junta General Universal de socios de PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., con la asistencia de la totalidad del capital social, encontrándose presentes o debidamente representados todos los socios, quienes, por unanimidad, aceptaron la celebración de la Junta sin necesidad de previa convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que, válidamente constituida la Junta General, se adoptaron por unanimidad de los socios los siguientes

### **ACUERDOS**

#### **Primero.– Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**

Se acuerda aprobar íntegramente, sin reservas ni modificaciones, el Proyecto Común de Fusión por absorción, formulado y suscrito por los órganos de administración de todas las sociedades intervinientes, en los términos y con el contenido previstos en los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, así como en las restantes disposiciones aplicables.

#### **Segundo.– Aprobación de la fusión por absorción.**

Se acuerda aprobar la fusión por absorción en virtud de la cual PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L. será absorbida por HGG INVERSIONES, S.L., como sociedad absorbente, produciéndose la disolución y extinción sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a favor de la sociedad absorbente, que lo adquirirá por sucesión universal, todo ello en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión.

**Tercero.– Aprobación del balance de fusión.**

Se acuerda aprobar como balance de fusión el último balance anual aprobado de la sociedad, cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha del Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Real Decreto-ley 5/2023, quedando dicho balance expresamente designado como balance de fusión a todos los efectos mercantiles y registrales de la operación proyectada.

**Cuarto.– Imposibilidad de aplicar una ecuación de canje.**

Se hace constar expresamente que no se establece una ecuación de canje específica para PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., al encontrarse el valor económico de la sociedad ya incorporado de forma indirecta en el patrimonio de otras sociedades participantes en la fusión.

**Quinto.– Renuncia al derecho de separación.**

Se produce la renuncia de forma expresa por parte de los socios al derecho de separación que pudiera corresponderles como consecuencia de la operación de fusión.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración.

En Madrid, a dos de agosto de 2025.

---

**V.º B.º EL PRESIDENTE**

---

**EL SECRETARIO**

## **CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

D. Pedro Pérez Díaz, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de **APÓCOPE, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000005, domicilio social en Madrid, calle Alcalá nº 2, código postal 28014, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,

### **CERTIFICA**

Que en fecha veintinueve de julio de 2025 y en el domicilio social de la entidad, se celebró Junta General Universal de socios de **APÓCOPE, S.L.**, con la asistencia de la totalidad del capital social, encontrándose presentes o debidamente representados todos los socios, quienes aceptaron por unanimidad la celebración de la Junta sin necesidad de previa convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que, válidamente constituida la Junta General, se adoptaron por unanimidad de los socios los siguientes

### **ACUERDOS**

#### **Primero.– Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**

Se acuerda aprobar íntegramente, sin reservas ni modificaciones, el Proyecto Común de Fusión por absorción, formulado y suscrito por los órganos de administración de todas las sociedades intervinientes, en los términos y con el contenido previstos en los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, así como en las demás disposiciones aplicables.

#### **Segundo.– Aprobación de la fusión por absorción.**

Se acuerda aprobar la fusión por absorción en virtud de la cual **APÓCOPE, S.L.** será absorbida por **HGG INVERSIONES, S.L.**, como sociedad absorbente, produciéndose la disolución y extinción sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a favor de la sociedad absorbente, que lo adquirirá por sucesión universal, todo ello en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión.

**Tercero.– Aprobación del balance de fusión.**

Se aprueba como balance de fusión el último balance anual aprobado de la sociedad, cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha del Proyecto Común de Fusión.

**Cuarto.– Tipo de canje.**

Se aprueba el tipo de canje establecido en el Proyecto Común de Fusión para APÓCOPE, S.L., determinado conforme al principio de equivalencia económica, sobre la base del valor real patrimonial resultante del balance de fusión y en los términos expresamente recogidos en dicho Proyecto.

**Quinto.– Renuncia al derecho de separación.**

Se produce la renuncia de forma expresa por parte de los socios al derecho de separación que pudiera corresponderles como consecuencia de la operación de fusión.

En Madrid, a dos de agosto de 2025.

---

**V.º B.º EL PRESIDENTE**

---

**EL SECRETARIO**



## **CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES**

D. Pedro Pérez Díaz, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de PREDIODÍA, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con NIF B-28000006, domicilio social en Madrid, calle Alcalá nº 2, código postal 28014, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,

### **CERTIFICA**

Que en fecha veintinueve de julio de 2025, y en el domicilio social de la entidad, se celebró Junta General Universal de socios de PREDIODÍA, S.L., con la asistencia de la totalidad del capital social, encontrándose presentes o debidamente representados todos los socios, quienes aceptaron por unanimidad la celebración de la Junta sin necesidad de previa convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que, válidamente constituida la Junta General, se adoptaron por unanimidad de los socios los siguientes

### **ACUERDOS**

#### **Primero.– Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**

Se acuerda aprobar íntegramente, sin reservas ni modificaciones, el Proyecto Común de Fusión por absorción, formulado y suscrito por los órganos de administración de todas las sociedades intervinientes, en los términos y con el contenido previstos en los artículos 39 y 40 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, así como en las restantes disposiciones que resultan de aplicación.

#### **Segundo.– Aprobación de la fusión por absorción.**

Se acuerda aprobar la fusión por absorción en virtud de la cual PREDIODÍA, S.L. será absorbida por HGG INVERSIONES, S.L., como sociedad absorbente, produciéndose la disolución y extinción sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a favor de la sociedad absorbente, que lo adquirirá por sucesión universal, todo ello en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión.

#### **Tercero.– Aprobación del balance de fusión.**

Se acuerda aprobar como balance de fusión el último balance anual aprobado de la

sociedad, cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha del Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Real Decreto-ley 5/2023, quedando dicho balance expresamente considerado balance de fusión a todos los efectos mercantiles y registrales de la operación proyectada.

**Cuarto.– Imposibilidad de aplicar una ecuación de canje.**

Se hace constar expresamente que no se establece una ecuación de canje específica para **PREDIODÍA, S.L.**, al encontrarse su valor económico ya integrado de forma indirecta en el patrimonio de otras sociedades participantes en la fusión.

**Quinto.– Renuncia al derecho de separación.**

Los socios acuerdan renunciar de manera expresa al derecho de separación que pudiera corresponderles como consecuencia de la operación de fusión, al haber sido adoptados los acuerdos anteriores por unanimidad, de conformidad con la normativa societaria aplicable.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración.

En Madrid, a dos de agosto de 2025.

---

**V.º B.º EL PRESIDENTE**

---

**EL SECRETARIO**

# **INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 56.2 DEL RD Ley 5/2023**

## **1. Datos del experto independiente**

A mí, Carlos Bernabéu López, mayor de edad, doctor en Economía, con domicilio profesional en la avenida Menéndez Pelayo número 25, Madrid, se me ha designado como experto independiente al amparo de lo dispuesto en el artículo 56.2 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, en relación con la operación de fusión por absorción objeto del presente informe.

## **2. Objeto del informe**

Tengo por finalidad, a través del presente informe, analizar y verificar, desde una perspectiva técnica, económica y jurídica, los elementos esenciales de la operación de fusión por absorción proyectada.

Orientaré el análisis a verificar la adecuación de los criterios y métodos de valoración utilizados para la determinación del valor patrimonial real de las sociedades intervinientes, la razonabilidad del tipo de canje fijado en el Proyecto Común de Fusión y el correcto tratamiento de las participaciones cruzadas existentes entre las sociedades participantes.

## **3. Alcance del encargo y limitaciones**

He elaborado el presente informe tomando como base el Proyecto Común de Fusión por Absorción suscrito por los órganos de administración de las sociedades intervinientes, los balances de fusión formulados por dichas sociedades y la información económica, societaria y contable facilitada por los administradores en el marco de la operación proyectada.

## **4. Análisis de la operación**

El Proyecto Común de Fusión identifica de manera correcta la existencia de participaciones cruzadas dentro del grupo societario, así como determinadas situaciones de autocartera indirecta. En particular, se constata que la totalidad del capital social de PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L. y de PREDIODÍA, S.L. se encuentra íntegramente participada por otras sociedades intervinientes en la fusión, por lo que no

resulta procedente fijar una ecuación de canje ni emitir nuevas participaciones de la sociedad absorbente en relación con dichas entidades, dado que su valor económico ya se encuentra incorporado indirectamente en el patrimonio de las sociedades tenedoras. El criterio adoptado se considera conforme con lo dispuesto en el artículo 37 del Real Decreto-ley 5/2023, al evitar duplicidades de valoración y respetar la prohibición legal de adquisición de participaciones propias.

Por lo que respecta al tipo de canje, este se ha determinado exclusivamente en relación con ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. y APÓCOPE, S.L., mediante la comparación entre el valor unitario de sus participaciones sociales y el valor unitario de las participaciones de HGG INVERSIONES, S.L., como sociedad absorbente. Se ha comprobado que los cálculos efectuados se apoyan en datos objetivos extraídos de los balances de fusión, que el método aplicado es homogéneo y consistente para todas las sociedades afectadas por el canje y que los resultados obtenidos reflejan de manera razonable la equivalencia económica entre las participaciones que se extinguen y las que se entregan en contraprestación. En consecuencia, el tipo de canje fijado en el Proyecto Común de Fusión se considera razonable, equilibrado y técnicamente correcto.

Asimismo, el aumento de capital social previsto en la sociedad absorbente se instrumenta mediante la emisión de nuevas participaciones sociales con el mismo valor nominal que las actualmente en circulación, acompañadas de una prima de emisión. La fijación de dicha prima se estima adecuada en la medida en que el valor real de los patrimonios aportados excede del valor nominal de las participaciones emitidas, permite evitar la dilución económica de los socios preexistentes de la sociedad absorbente y respeta el principio de proporcionalidad exigido por la normativa en materia de modificaciones estructurales. Finalmente, se constata que la cuantía total del aumento de capital y de la prima de emisión guarda una adecuada correspondencia con el valor real de los patrimonios efectivamente transmitidos como consecuencia de la fusión

## **5. Conclusión**

A la vista de las comprobaciones y análisis realizados, he concluido que los criterios de valoración empleados en el Proyecto Común de Fusión resultan adecuados y razonables, que el tipo de canje fijado respeta el principio de equivalencia económica entre las participaciones de las sociedades intervinientes y que el tratamiento otorgado a las

participaciones cruzadas se ajusta a la normativa mercantil aplicable. Asimismo, considera que el aumento de capital social y la prima de emisión previstos son coherentes con la realidad económica de la operación y que, en su conjunto, la fusión por absorción proyectada se adecua a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 5/2023, sin que se aprecien distorsiones económicas ni perjuicios para los socios.

Y para que así conste, se emite el presente Informe de Experto Independiente, a los efectos oportunos, en Madrid, a 17 de julio de 2025.

**Fdo.: Don Carlos Bernabéu López**  
**Experto Independiente**

**ESCRITURA DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES  
ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES,  
S.L., PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., APÓCOPE, S.L. y  
PREDIODÍA, S.L. POR PARTE DE LA ENTIDAD HGG INVERSIONES, S.L.**

NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES. En Madrid, en mi residencia, a quince de agosto de dos mil veinticinco.

Ante mí, José María Alonso Fernández, notario de Madrid y de su Ilustre Colegio

**COMPARECEN**

**Don José García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con NIF 51.000.001-A, con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle Alcalá número 2, actuando en nombre y representación de la mercantil HGG INVERSIONES, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, constituida por tiempo indefinido, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, con NIF B-28000001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.001, folio 2, sección 8ª, hoja M-150.001, en su condición de consejero del Consejo de Administración de la sociedad, cargo vigente y con facultades suficientes para este acto, que declara no haberle sido revocado ni limitado.

**Doña Ana García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con NIF 51.000.003-C, con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle Alcalá número 2, actuando en nombre y representación de la mercantil ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con NIF B-28000002, en su condición de representante persona física de la sociedad HGG INVERSIONES, S.L., administradora de Arriendos Inmobiliarios, S.L., con facultades suficientes para este otorgamiento.

**Don Antonio García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con NIF 51.000.002-B, actuando en nombre y representación de la mercantil OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, con NIF B-28000003, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en su condición de administrador con facultades suficientes para este acto, que declara vigentes.

**Don José García González**, ya identificado, actuando asimismo en nombre y representación de la mercantil PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, con NIF B-28000004, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en su condición de administrador con facultades suficientes para este otorgamiento.

**Don Antonio García González**, ya identificado, actuando en nombre y representación de la mercantil GARCÍA GONZÁLEZ, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, con NIF B-28000000, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.000, folio 1, sección 8ª, hoja M-150.000, la cual actúa como administradora solidaria de APÓCOPE, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, con NIF B-28000005, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.005, folio 6, sección 8ª, hoja M-150.005, con facultades suficientes para este acto.

**Don José García González**, ya identificado, actuando en nombre y representación de la mercantil PREDIODÍA, S.L., sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Madrid, Calle Alcalá número 2, C.P. 28014, con NIF B-28000006, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 82.006, folio 7, sección 8ª, hoja M-150.006, en su condición de consejero del Consejo de Administración, cargo vigente y con facultades suficientes.

**Los comparecientes, a mi juicio, tienen la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura y, a tal efecto,**

### **EXPONEN**

- I. Que las sociedades HGG INVERSIONES, S.L., ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., APÓCOPE, S.L. y PREDIODÍA, S.L. pertenecen al mismo grupo societario y desarrollan actividades en el ámbito inmobiliario.

- II. Que con fecha diez de julio de 2025 los órganos de administración de todas las sociedades indicadas suscribieron el Proyecto Común de Fusión por Absorción, conforme a lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.
- III. Que la operación proyectada consiste en una fusión por absorción, en virtud de la cual HGG INVERSIONES, S.L. absorberá a ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., APÓCOPE, S.L. y PREDIODÍA, S.L., las cuales quedarán disueltas sin liquidación, transmitiendo en bloque la totalidad de sus respectivos patrimonios a la sociedad absorbente, que los adquirirá por sucesión universal.
- IV. Que la fusión ha sido aprobada por unanimidad del capital social en juntas generales universales de todas las sociedades participantes, resultando de aplicación el régimen simplificado previsto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 5/2023, no siendo exigible la publicación o depósito previo de documentación, sin perjuicio de su incorporación a la presente escritura.

En virtud de lo anterior, deciden establecer las siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO DE LA FUSIÓN**

Las sociedades comparecientes acuerdan formalizar la fusión por absorción de las sociedades ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L., PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L., APÓCOPE, S.L. y PREDIODÍA, S.L. por HGG INVERSIONES, S.L., con extinción sin liquidación de las absorbidas y transmisión en bloque de la totalidad de sus patrimonios a la sociedad absorbente, que se subroga universalmente en todos sus derechos y obligaciones.



## **SEGUNDA.-TIPO DE CANJE**

El tipo de canje se ha determinado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes.

De conformidad con el artículo 37 del Real Decreto-ley 5/2023, no procede fijar ecuación de canje respecto de PROMOTORA DE APARTAMENTOS, S.L. y PREDIODÍA, S.L., al estar íntegramente participadas por sociedades que también intervienen en la fusión, no existiendo socios externos.

En consecuencia, no se emiten participaciones nuevas por la absorción de dichas sociedades. Para el resto de las sociedades se seguirá el tipo y ecuación de canje establecido en el Proyecto Común de Fusión que se incorpora como anexo al final de este documento.

## **TERCERA.- AUMENTO DE CAPITAL DE LA SOCIEDAD ABSORBENTE**

Como consecuencia del canje correspondiente a ARRIENDOS INMOBILIARIOS, S.L., OPERADORA DE URBANIZACIONES, S.L. y APÓCOPE, S.L., HGG INVERSIONES, S.L. acuerda aumentar su capital social en la cantidad de DOS MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (2.055.900,80 €), mediante la emisión de 17.104 participaciones sociales nuevas, de 120,20 € de valor nominal cada una, numeradas correlativamente.

El aumento se emite con una prima de emisión total de 7.579.808,64 €, que será íntegramente desembolsada mediante la aportación de los patrimonios transmitidos.

## **QUINTO. EFECTOS CONTABLES**

La fusión tendrá efectos contables desde el 1 de enero de 2026, imputándose a partir de dicha fecha las operaciones de las sociedades absorbidas a la sociedad absorbente.

## **SEXTO. ACREEDORES Y SUBROGACIONES**

La sociedad absorbente se subroga, por sucesión universal, en la totalidad de las relaciones jurídicas de las sociedades absorbidas, incluidas las mantenidas con acreedores, sin que se otorguen garantías adicionales, sin perjuicio de los derechos legalmente reconocidos a dichos acreedores.

#### **SÉPTIMO. RELACIONES LABORALES Y SEGURIDAD SOCIAL**

La sociedad absorbente se subroga en todos los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de las sociedades absorbidas, incluidos compromisos por pensiones y obligaciones de protección social complementaria.

#### **OCTAVO. RÉGIMEN FISCAL**

La operación se acoge al régimen fiscal especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, comprometiéndose las sociedades intervinientes a realizar las comunicaciones legalmente exigidas conforme al artículo 89 de dicha Ley.

#### **NOVENO. INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

Se solicita expresamente la inscripción de la presente escritura de fusión en el Registro Mercantil correspondiente.

Leída la presente escritura por mí, el Notario, a los comparecientes, éstos manifiestan quedar enterados de su contenido, la encuentran conforme y la **otorgan y firman**, extendiéndose la presente en 4 folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial.

**DOY FE.**