

**PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

**"SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

**(Sociedad absorbente)**

**"BIN 2017, S.L.U."**

**"ATALAYA CARRETAS, S.L.U."**

**y**

**"MAZABI TROPICANA, S.L.U."**

**(Sociedades absorbidas)**

En Madrid, a 28 de abril de 2022.

**1. Introducción**

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 (en adelante, la "LME"), los órganos de administración de las sociedades **"SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**, **"BIN 2017, S.L.U."**, **"ATALAYA CARRETAS, S.L.U."** y **"MAZABI TROPICANA, S.L.U."** redactan y suscriben el presente proyecto común de fusión (en adelante, el "**Proyecto**").

Resulta de aplicación el procedimiento simplificado previsto en el artículo 49.1 de la LME, al tratarse de una fusión en la que la sociedad absorbente ("SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.") es titular de forma directa de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de las sociedades absorbidas ("BIN 2017, S.L.U.", "ATALAYA CARRETAS, S.L.U." y "MAZABI TROPICANA, S.L.U.").

A partir de la fecha de suscripción del presente Proyecto, los miembros de los órganos de administración de "SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.", "BIN 2017, S.L.U.", "ATALAYA CARRETAS, S.L.U." y "MAZABI TROPICANA, S.L.U." se abstendrán de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 30.2 de la LME.

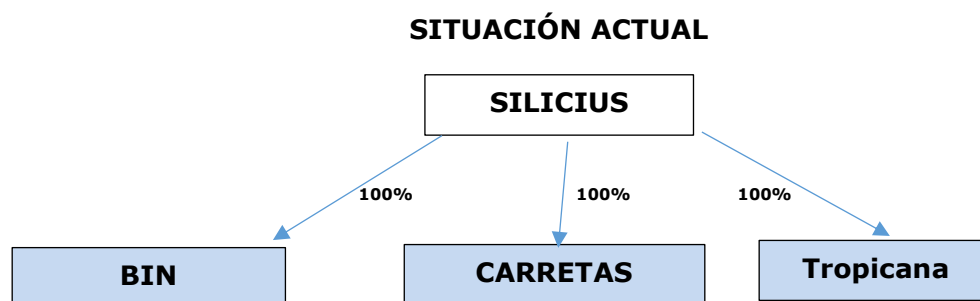
El presente Proyecto se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de "SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y del Socio Único de "BIN 2017, S.L.U.", de

"ATALAYA CARRETAS, S.L.U." y de "MAZABI TROPICANA, S.L.U.", en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de su suscripción.

## 2. Descripción y procedimiento de la fusión

### Descripción

La operación proyectada es una fusión por absorción en la que participan las mercantiles de nacionalidad española "**SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**" (en adelante "**SILICIUS**" o la "**Sociedad Absorbente**"), "**BIN 2017, S.L.U.**" (en adelante "**BIN**"), "**ATALAYA CARRETAS, S.L.U.**" (en adelante, "**CARRETAS**") y "**MAZABI TROPICANA, S.L.U.**" (en adelante, "**Tropicana**" y, junto con BIN y Carretas, las "**Sociedades Absorbidas**").



En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 23.2 de la LME, la fusión por absorción proyectada implica la integración de las Sociedades Absorbidas en la Sociedad Absorbente, ya existente, la cual adquirirá por sucesión universal el patrimonio de las Sociedades Absorbidas, que se extinguirán sin liquidación. Al tratarse de una fusión regulada en el artículo 49.1 de la LME, previsto para absorciones de sociedades íntegramente participadas, la operación se puede realizar sin necesidad de aumento de capital alguno en la Sociedad Absorbente, así como sin necesidad de informes de administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto. Por tanto, en virtud de la fusión por absorción proyectada:

- SILICIUS adquirirá la totalidad de los derechos y obligaciones del patrimonio de BIN, CARRETAS y Tropicana;
- BIN, CARRETAS y Tropicana se extinguirán, sin liquidación, como consecuencia de la aprobación de la operación; y
- SILICIUS no aumentará su capital social para integrar el patrimonio de BIN, CARRETAS y de Tropicana.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 32.1 de la LME, la Sociedad Absorbente insertará el Proyecto en su página web registrada en el Registro Mercantil de Madrid, y

las Sociedades Absorbidas, por su parte, al carecer de página web registrada en el Registro Mercantil, de conformidad con el artículo 32.2 de la LME depositarán el Proyecto en los Registros Mercantiles en los que las mismas están inscritas, esto es, Madrid y Bizkaia, para su inmediata publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Una vez haya sido aprobada la fusión, transcurrido el plazo de oposición de acreedores previsto en la normativa vigente, la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas procederán a otorgar la escritura pública de fusión correspondiente.

### Finalidad

La fusión entre SILICIUS, BIN, CARRETAS y Tropicana, sociedades operativas, obedece a un proceso de reestructuración, con especial incidencia en la simplificación de la estructura societaria y operativa, con el objetivo prioritario de optimizar la gestión del negocio, simplificar la estructura para adaptarse a un modelo corporativo más sencillo y mejorar su posicionamiento frente al mercado, tanto desde un punto de vista financiero como operativo, con la consecuente reducción de costes administrativo-financieros que la simplificación de la estructura societaria supone.

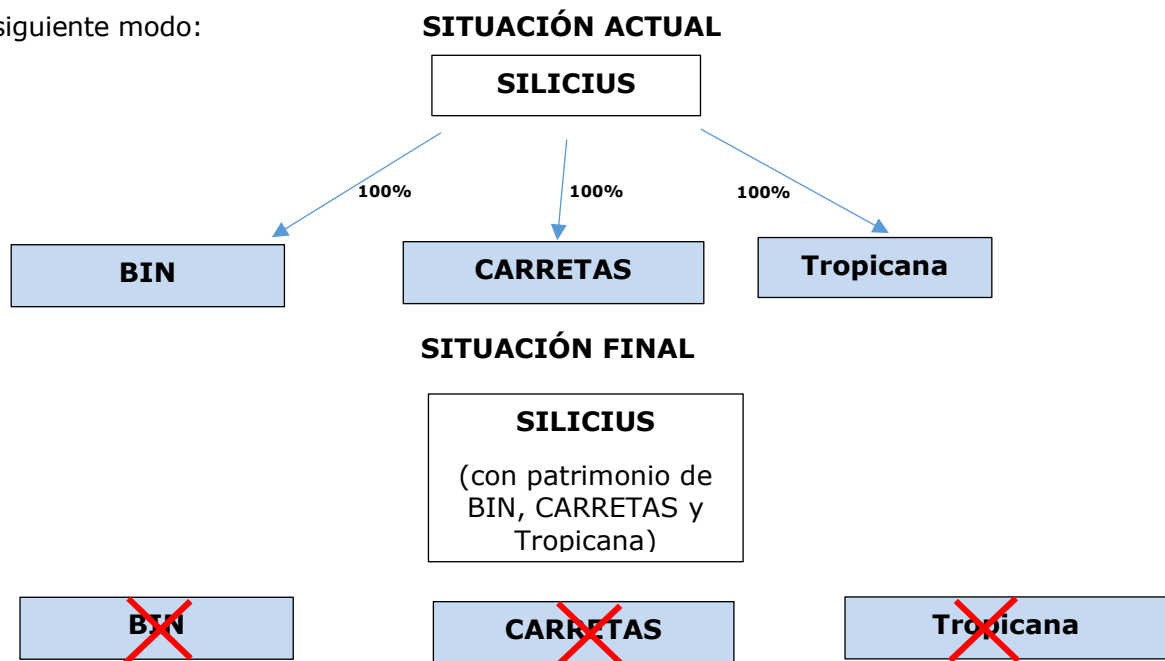
El mantenimiento de la estructura actual que se ha detallado en el apartado 2 carece de justificación desde el punto de vista económico, en la medida en que se produce una multiplicidad de gastos innecesarios.

En particular, los principales motivos que justifican la presente operación de reestructuración son los que a continuación se indican:

- a) Concentrar y centralizar la actividad en el menor número de sociedades posible, aglutinando todos los activos en una única sociedad por razón de su naturaleza, localización y destino, de forma y manera que se agilice la gestión de los mismos y el desarrollo de negocio de la forma más eficiente posible.
- b) Optimizar la gestión de los inmuebles con una única sociedad expresamente dedicada a tal fin.
- c) Permitir a la Sociedad Absorbente optimizar los recursos existentes.
- d) Alcanzar una gestión más ágil y coordinada y simplificar la gestión administrativa y contable.
- e) Racionalizar la estructura societaria, pues no parece tener sentido empresarial en el contexto de un mismo grupo que existan sociedades mercantiles que lleven a término idéntica actividad empresarial (arrendamiento de bienes inmuebles), con idénticos objetivos estratégicos y de negocio.

- f) Obtener un ahorro de costes vinculados a la reducción de obligaciones legales (preparación de cuentas anuales, etc.) y tributarias (reducción del número de declaraciones fiscales).
- g) Reducir la carga administrativa relativa a las operaciones que actualmente se realizan entre la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas.
- h) Reducir los costes de profesionales independientes (asesores, etc.).
- i) Incrementar la solvencia y la capacidad económica y de negociación de la unidad económica resultante.
- j) Centralizar y optimizar la capacidad para obtener garantías y recursos financieros.
- k) Mejorar los ratios de endeudamiento, permitiendo ofrecer al mercado una mejor imagen de empresa consolidada desde el punto de vista patrimonial, económico y financiero, de modo que la actividad desarrollada salga reforzada.
- l) Ayudar al mejor cumplimiento de los requisitos sustantivos del régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad Absorbente.

Conforme a lo expuesto, la fusión por absorción planteada puede representarse del siguiente modo:



Balances de Fusión

- El balance de BIN cerrado a 31 de diciembre de 2021, que es el último balance de ejercicio cerrado (en adelante, el "**Balance de Fusión de BIN**"), se considerará a estos efectos como balance de fusión por haber sido cerrado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha del presente

Proyecto. Las Cuentas Anuales de BIN cerradas a 31 de diciembre de 2021, que fueron formuladas por la Administradora Única de BIN el 31 de marzo de 2022 y que incluyen el Balance de Fusión de BIN, serán aprobadas por su socio único en próximas fechas y, en todo caso, con anterioridad a la aprobación de la fusión. El balance de fusión de BIN se acompaña como **Anexo I** al presente Proyecto.

El Balance de Fusión de BIN no será verificado por auditor de cuentas al no hallarse dicha sociedad en el supuesto de verificación obligatoria de sus cuentas anuales.

- El balance de CARRETAS cerrado a 31 de diciembre de 2021, que es el último balance de ejercicio cerrado (en adelante, el "**Balance de Fusión de CARRETAS**"), se considerará a estos efectos como balance de fusión por haber sido cerrado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha del presente Proyecto. Las Cuentas Anuales de CARRETAS cerradas a 31 de diciembre de 2021, que fueron formuladas por la Administradora Única de CARRETAS el día 31 de marzo de 2022 y que incluyen el Balance de Fusión de CARRETAS, serán aprobadas por su socio único en próximas fechas y en todo caso con anterioridad a la aprobación de la fusión. El balance de fusión de CARRETAS se acompaña como **Anexo II** al presente Proyecto.
  
- El balance de Tropicana cerrado a 31 de diciembre de 2021, que es el último balance de ejercicio cerrado (en adelante, el "**Balance de Fusión de Tropicana**"), se considerará a estos efectos como balance de fusión por haber sido cerrado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha del presente Proyecto. Las Cuentas Anuales de Tropicana cerradas a 31 de diciembre de 2021, que fueron formuladas por la Administradora Única de Tropicana el 31 de marzo de 2022 y que incluyen el Balance de Fusión de Tropicana, serán aprobadas por su socio único en próximas fechas y, en todo caso, con anterioridad a la aprobación de la fusión. El balance de fusión de Tropicana se acompaña como **Anexo III** al presente Proyecto.

El Balance de Fusión de Tropicana no será verificado por auditor de cuentas al no hallarse dicha sociedad en el supuesto de verificación obligatoria de sus cuentas anuales.

- El balance de SILICIUS (Sociedad Absorbente) cerrado a 31 de diciembre de 2021, que es el último balance de ejercicio cerrado (en adelante, el "**Balance de Fusión de SILICIUS**"), se considerará a estos efectos como balance de fusión por haber sido cerrado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha del presente Proyecto. Las Cuentas Anuales de la Sociedad Absorbente cerradas a 31 de diciembre de 2021, que fueron formuladas por el Consejo de Administración de SILICIUS el día 2 de marzo de 2022 y que incluyen el Balance de Fusión de SILICIUS, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas en próximas fechas y, en todo caso, con anterioridad a la aprobación de la fusión. El balance de fusión de SILICIUS se acompaña como **Anexo IV** al presente Proyecto.

El Balance de Fusión de SILICIUS ha sido objeto de verificación por parte de su auditor de cuentas (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

### **3. Identificación de las sociedades intervinientes en la fusión por absorción proyectada**

#### **a) Sociedad Absorbente, que subsistirá tras la fusión:**

- Denominación Social: "SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."
- Tipo Jurídico: Sociedad Anónima.
- Domicilio Social: Calle Velázquez, nº 123 - 6º, 28006 Madrid.
- Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 40.977, Hoja M-611.703, Folio 205.
- N.I.F.: A-87.382.453

Por la Sociedad Absorbente redacta y suscribe el presente Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LME, su Consejo de Administración, cuyos miembros son:

- D. Ignacio Francisco Mencos Valdés (Presidente).
- D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando (Consejero Delegado).
- D. Marino Medina Martínez.
- D. Vicente Gómez de la Cruz.

- Royo Wood, S.L., representada por D. Santiago Royo López.
- Eurozasa, S.L., representada por D.ª Concepción Díaz Guerrero.
- Kenvest Restoration, S.L., representada por D. Daniel de la Pedraja Yllera.
- Suarlopez, S.L., representada por D. Luis Francisco Suárez López.
- Amitron, S.L., representada por D. Miguel Hernando Martínez.
- Atalaya Inversiones Financieras, S.L., representada por D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria.
- La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L., representada por D. Daniel González Martínez.
- Merlin Retail, S.L., representada por D. Francisco Rivas González.
- Merlin Properties Socimi, S.A., representada por D. Miguel Ollero Barrera.
- Peña Rueda, S.L., representada por D. Álvaro Jimeno García.

**b) Sociedad Absorbida, que se extinguirá como consecuencia de la fusión:**

- Denominación Social: "BIN 2017, S.L.U."
- Tipo Jurídico: Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- Domicilio Social: Calle Velázquez, nº 123 - 6º, 28006 Madrid.
- Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 41.226, Hoja M-730.886, Folio 154.
- N.I.F.: B-57.951.113.

Por BIN redacta y suscribe el presente Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LME, su Administrador Único:

- Silicius Real Estate Socimi, S.A. (representada por D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando)

**c) Sociedad Absorbida, que se extinguirá como consecuencia de la fusión:**

- Denominación Social: "ATALAYA CARRETAS, S.L.U."
- Tipo Jurídico: Sociedad de Responsabilidad Limitada.

- Domicilio Social: Alameda de Mazarredo, nº 69 - 7º, Bilbao.
- Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al Tomo 5450, Hoja BI-64214, Folio 194, inscripción 1ª.
- N.I.F.: B-86.898.707

Por CARRETAS redacta y suscribe el presente Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LME, su Administrador Único:

- Silicius Real Estate, S.L. (representada por D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando)

**d) Sociedad Absorbida, que se extinguirá como consecuencia de la fusión:**

- Denominación Social: "MAZABI TROPICANA, S.L.U."
- Tipo Jurídico: Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- Domicilio Social: Alameda de Mazarredo, nº 69 - 7º, Bilbao.
- Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al Tomo 5.566, Hoja BI- 66761, Folio 119.
- N.I.F.: B-87.098.521.

Por Tropicana redacta y suscribe el presente Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la LME, su Administrador Único:

- Silicius Real Estate Socimi, S.A. (representada por D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando)

**4. Tipo de canje. Compensación complementaria en dinero. Procedimiento**

De acuerdo con lo indicado en el apartado número 2 del presente Proyecto y con lo establecido en el artículo 49.1 de la LME, no será necesario que la Sociedad Absorbente amplíe su capital como consecuencia de la fusión proyectada, de forma que no procede la determinación de un tipo de canje, la fijación de un procedimiento para el mismo ni se producirán compensaciones complementarias en dinero.



**5. Incidencia de la fusión sobre aportaciones de industria o prestaciones accesorias**

La fusión proyectada no tendrá incidencia en este aspecto, ni se otorgará compensación alguna al Socio Único de las Sociedades Absorbidas, pues no existen aportaciones de industria o prestaciones accesorias recogidas en sus estatutos sociales.

**6. Titulares de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de participaciones sociales**

No existen en las sociedades intervinientes en la fusión participaciones sociales de clases especiales, titulares de derechos especiales ni tenedores de títulos representativos de capital distintos de las participaciones sociales de cada una de ellas. Por tanto, no se otorgará ningún tipo de compensación ni se ofrecerán opciones de ningún tipo por este concepto.

**7. Ventajas a favor de los expertos independientes y administradores**

Experto Independiente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1 de la LME, al ser la Sociedad Absorbente titular de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de las Sociedades Absorbidas, la operación se podrá realizar sin necesidad de informe de experto independiente sobre el Proyecto. En consecuencia, no procede la mención a las ventajas a atribuir a expertos independientes.

Administradores

No se atribuirá ventaja alguna en la Sociedad Absorbente a los administradores de las sociedades intervinientes en la fusión.

**8. Fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales de las Sociedad Absorbente**

De acuerdo con lo indicado en los apartados 2 y 4 del presente Proyecto y con lo dispuesto en el artículo 49.1 de la LME, no será necesario que la Sociedad Absorbente amplíe su capital social como consecuencia de la fusión proyectada, de forma que no procede incluir referencia alguna a este respecto.

## **9. Fecha de efectos contables de la operación de fusión**

A los efectos de lo previsto en el artículo 31 LME, se hace constar que las operaciones de las Sociedades Absorbidas que se extinguirán como consecuencia de la fusión por absorción habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente desde el 1 de enero de 2022, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración nº 21 del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por pertenecer las Sociedades Absorbidas al grupo de la Sociedad Absorbente desde antes de dicha fecha.

## **10. Estatutos de la Sociedad resultante de la fusión**

Se hace constar expresamente que como consecuencia de la operación proyectada no se modificarán los estatutos sociales vigentes de la Sociedad Absorbente, que son los que constan inscritos a la fecha de formulación del presente Proyecto en el Registro Mercantil.

## **11. Posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo o eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa**

### Consecuencias sobre el empleo

Conforme a lo previsto en el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Estatuto de los Trabajadores, la operación de fusión es calificable como un supuesto de "sucesión de empresa".

En este sentido, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 39 de la LME, se pondrá a disposición de los trabajadores de la Sociedad Absorbente, los documentos previstos en el referido artículo. Se hace constar que las Sociedades Absorbidas carecen de trabajadores.

### Impacto de género en los órganos de administración

No se producirá ningún impacto de género en el órgano de administración de la Sociedad Absorbente, dado que no está previsto que, con ocasión de la fusión, se produzcan cambios en la estructura y/o composición del mismo.

### Incidencia, en su caso, en la responsabilidad social

La fusión proyectada no tendrá impacto alguno sobre la responsabilidad social de las sociedades que intervienen en la misma.

### Consecuencias sobre los acreedores

No se prevé ninguna medida especial de protección de los intereses de los acreedores de las sociedades participantes en la fusión, al margen y sin perjuicio de las medidas de protección establecidas por la legislación vigente.

Asimismo, los derechos de todos los acreedores de las sociedades participantes en la fusión se entenderán legalmente protegidos por el derecho de oposición que les asiste de acuerdo con lo establecido en la LME.

## **12. Régimen fiscal**

La presente operación de fusión se acogerá al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y en el Título VI, Capítulo VII de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades del Territorio Histórico de Bizkaia.

El acogimiento a dicho régimen fiscal especial supone la neutralidad fiscal de la operación en los distintos tributos que le son de aplicación: Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y será comunicado a las Autoridades Competentes, Agencia Estatal de la Administración Tributaria y, con carácter informativo, al Departamento de Hacienda de la Excma. Diputación Foral de Bizkaia, en tiempo y forma debidos.

A los efectos fiscales correspondientes, la absorción del activo de BIN (sito en Menorca) en favor de la Sociedad Absorbente constituye una primera entrega de bienes inmuebles sujeta al tipo general del Impuesto sobre el Valor Añadido y no exenta, en la medida en que BIN ha sido la entidad promotora encargada de la ejecución de las obras de construcción del inmueble (obteniendo la certificación de final de obra), sin haber sido utilizado el mismo por la propia BIN o por otros titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra de forma ininterrumpida por un plazo de, al menos, dos años.

El antedicho inmueble constituye garantía del préstamo hipotecario suscrito por BIN con CAIXABANK, S.A. con fecha 01 de febrero de 2021, con lo que en este acto se produce la transmisión de dicho activo inmobiliario a cambio del compromiso de extinción total o parcial de la deuda garantizada por parte de la Sociedad Absorbente.

Siendo esto así, de acuerdo con el artículo 84.Uno.2º.e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, resulta de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo, en virtud del cual la parte transmitente no repercute el impuesto devengado por la citada operación, por ser el sujeto pasivo del impuesto la parte adquirente.

La absorción de los activos de CARRETAS, por su parte, seguirá el tratamiento que se indica a continuación. Por un lado, la absorción de aquellos activos inmobiliarios respecto de los que CARRETAS haya sido la entidad promotora encargada de la ejecución de las obras de construcción o rehabilitación y respecto de los que haya obtenido la certificación final de obra relativa a los mismos (entre ellos, los denominados "Hotel Madrid" y "Teatro Albéniz"), constituyen una primera entrega de bienes inmuebles sujeta y no exenta al tipo general del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la medida en que no han sido utilizados por CARRETAS o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra de forma ininterrumpida por un plazo igual o superior a dos años.

Tal y como ponen de manifiesto la Sociedad Absorbente y CARRETAS, los antedichos inmuebles constituyen garantía del préstamo hipotecario suscrito por CARRETAS con la compañía BANCO SANTANDER con fecha 30 de julio de 2019, con lo que en este acto se produce la transmisión de dichos activos inmobiliarios a cambio del compromiso de extinción total o parcial de la deuda garantizada por parte de la Sociedad Absorbente.

Siendo esto así, de acuerdo con el artículo 84.Uno.2º.e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, resulta de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo, en virtud del cual la parte transmitente no repercute el impuesto devengado por la citada operación, por ser el sujeto pasivo del impuesto la parte adquirente.

Respecto a la absorción del resto de activos titularidad de CARRETAS, los mismos se encuentran sujetos y exentos al Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del citado impuesto.

Respecto de tales bienes, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Dos de la misma Ley, la parte transmitente (la Sociedad Absorbida) renuncia expresamente a la exención, toda vez que la parte adquirente manifiesta ser sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, actuando en el ejercicio de sus actividades

empresariales y con derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado por esta adquisición.

Resultando de aplicación el supuesto de inversión del sujeto pasivo regulado en la letra e) del artículo 84.Uno.2º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la parte transmitente no repercute el impuesto devengado por la citada operación, por ser el sujeto pasivo del impuesto la parte adquirente.

La absorción del activo de Tropicana (sito en Mallorca), por su parte, seguirá el tratamiento que se indica a continuación. Por un lado, la absorción del activo inmobiliario respecto del que Tropicana haya sido la entidad promotora encargada de la ejecución de las obras de construcción o rehabilitación y respecto de los que haya obtenido la certificación final de obra relativa al mismo constituye una primera entrega de bienes inmuebles sujeta y no exenta al tipo general del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la medida en que no ha sido utilizado por Tropicana o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra de forma ininterrumpida por un plazo igual o superior a dos años.

Tal y como ponen de manifiesto la Sociedad Absorbente y Tropicana, el antedicho inmueble constituye garantía del préstamo hipotecario suscrito por Tropicana con las compañías Banca March, S.A. y BANCO DE CRÉDITO SOCIAL COOPERATIVO, S.A. con fecha 8 de febrero de 2019, con lo que en este acto se produce la transmisión de dicho activo inmobiliario a cambio del compromiso de extinción total o parcial de la deuda garantizada por parte de la Sociedad Absorbente.

Siendo esto así, de acuerdo con el artículo 84.Uno.2º.e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, resulta de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo, en virtud del cual la parte transmitente no repercute el impuesto devengado por la citada operación, por ser el sujeto pasivo del impuesto la parte adquirente.

Respecto a la absorción del resto de activos titularidad de Tropicana, los mismos se encuentran sujetos y exentos al Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del citado impuesto.

Respecto de tales bienes, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Dos de la misma Ley, la parte transmitente (la Sociedad Absorbida) renuncia expresamente a la exención, toda vez que la parte adquirente manifiesta ser sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, actuando en el ejercicio de sus actividades

empresariales y con derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado por esta adquisición.

Resultando de aplicación el supuesto de inversión del sujeto pasivo regulado en la letra e) del artículo 84.Uno.2º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la parte transmitente no repercute el impuesto devengado por la citada operación, por ser el sujeto pasivo del impuesto la parte adquirente.

Adicionalmente, se solicita para la totalidad de las entregas de activos que se efectúen en favor de la Sociedad Absorbente como consecuencia de la presente operación de fusión la no sujeción y/o exención en las modalidades de Operaciones Societarias, Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en sus artículos 19.2.1º y 45.I.B.10; y la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del Territorio Histórico de Bizkaia, en sus artículos 31.2.1º y 58.10.

\* \* \* \* \*

En base a las consideraciones precedentes, los órganos de administración de "**SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**" (Sociedad Absorbente), "**BIN 2017, S.L.U.**", "**ATALAYA CARRETAS, S.L.U.**" y "**MAZABI TROPICANA, S.L.U.**" (Sociedades Absorbidas) firman el presente Proyecto, en tres (4) ejemplares originales, uno para cada sociedad, en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE  
"SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

---

D. Ignacio Francisco Mencos  
Valdés



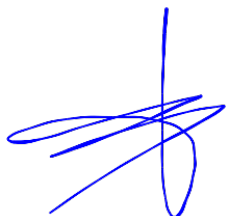
---

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando



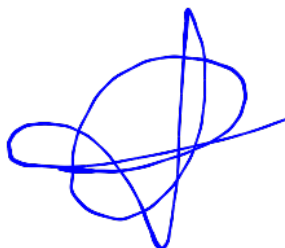
---

D. Vicente Gómez De la Cruz



---

D. Marino Medina Martínez



---

D. Santiago Royo López  
Representante persona física  
de Royo Wood, S.L.

---

D.ª Concepción Díaz Guerrero  
Representante persona física  
de Eurozasa, S.L.

---

D. Daniel de la Pedraja Yllera  
Representante persona física  
de Kenvest Restoration, S.L.

---

D. Luis Francisco Suárez López  
Representante persona física  
de Suarlopez, S.L.



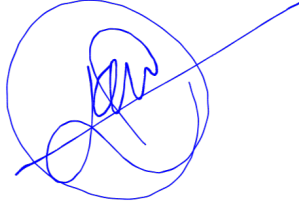
---

D. Miguel Hernando Martínez  
Representante persona física  
de Amitron, S.L.



---

D. Guillermo Ignacio de la Puerta  
Olabarria  
Representante persona física  
de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.




---

D. Daniel González Martínez  
Representante persona física  
de La Vital Centro Comercial y de Ocio,  
S.L.

---

D. Francisco Rivas González  
Representante persona física de Merlin  
Retail, S.L.



---

D. Miguel Ollero Barrera  
Representante persona física  
de Merlin Properties Socimi, S.A.

---

D. Álvaro Jimeno García  
Representante persona física  
de Peña Rueda, S.L.



**ADMINISTRADOR ÚNICO DE  
"BIN 2017, S.L.U."**

---

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando  
Representante persona física de  
Silicius Real Estate Socimi, S.A.

**ADMINISTRADOR ÚNICO DE  
"ATALAYA CARRETAS, S.L.U."**

---

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando  
Representante persona física de  
Silicius Real Estate Socimi, S.A.

**ADMINISTRADOR ÚNICO DE  
"MAZABI TROPICANA, S.L.U."**

---

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando  
Representante persona física de  
Silicius Real Estate Socimi, S.A.

**Anexo I**

**Balance de Fusión de**

**“BIN 2017, S.L.U.” (Sociedad Absorbida)**

|  | <u>31/12/2021</u> |
|--|-------------------|
| ACTIVO   |                   |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                            |                   |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                       | 18.316.790        |
| <b>Inversiones financieras no corrientes</b>           | 109.167           |
| Otros activos financieros                              | 109.167           |
| Activos por impuesto diferido                          | 17.156            |
| <b>Total activo no corriente</b>                       | <u>18.443.113</u> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                               |                   |
| <b>Existencias</b>                                     | 223               |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b> | 572.031           |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>  | 129.451           |
| <b>Total activo corriente</b>                          | <u>701.705</u>    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                    | <u>19.144.818</u> |

31/12/2021

**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

**PATRIMONIO NETO:**

|   |            |
|---|------------|
| Capital suscrito  | 2.525.000  |
| Prima de emisión  | -          |
| Reservas  | (51.747)   |
| Reservas por ajuste de combinación de negocios - Acciones A y B | -          |
| Otras aportaciones de socios                                    | -          |
| Ajustes por cambios de valor                                    | -          |
| Acciones propias  | -          |
| Dividendo a cuenta  | -          |
| Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante      | (511.688)  |
| Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante              | 1.961.565  |
| Total patrimonio neto   | 11.206.099 |

**PASIVO NO CORRIENTE:**

|   |           |
|---|-----------|
| Obligaciones y otros valores negociables          | -         |
| Deudas a largo plazo con entidades de crédito     | 7.332.289 |
| Otros pasivos financieros                         | 109.167   |
| Deudas con empresas relacionadas - Acciones A y B | -         |
| Pasivos por impuesto diferido                     | -         |
| Provisiones                                       | -         |
| Total pasivo no corriente                         | 7.441.456 |

**PASIVO CORRIENTE:**

|  |         |
|--|---------|
| Provisiones                                      | -       |
| Obligaciones y otros valores negociables         | -       |
| Deudas a corto plazo con entidades de crédito    | 481.338 |
| Otros pasivos financieros corrientes             | -       |
| Deudas con empresas relacionadas - Acciones B    | -       |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar   | 15.924  |
| Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes | -       |
| Otros pasivos corrientes                         | -       |
| Total pasivo corriente                           | 497.263 |

**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

**19.144.818**

## **Anexo II**

### **Balance de Fusión de**

#### **"ATALAYA CARRETAS, S.L.U." (Sociedad Absorbida)**

| <b>ACTIVO</b>  | <b>A 31 de<br/>diciembre<br/>de 2021</b> |
|--|--|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>   | <hr/>                                    |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                                   | <b>47.699.784</b>                        |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>                       | <b>65.940</b>                            |
| Otros activos financieros  | 65.940                                   |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                   | <hr/> <b>47.765.724</b>                  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  | <hr/>                                    |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>1.495.850</b>                         |
| Créditos a empresas  | 1.495.850                                |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               | <b>480.110</b>                           |
| Clientes   | 127.279                                  |
| Deudores varios  | 1.308                                    |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas                   | 351.523                                  |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | <b>2.006.559</b>                         |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                                      | <hr/> <b>3.982.519</b>                   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  | <hr/> <b>51.748.243</b> <hr/>            |

|   | <b>A 31 de<br/>diciembre<br/>de 2021</b> |
|---|--|
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       |  |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                 | <b>5.961.050</b>                         |
| Capital   | 60.000                                   |
| Prima de asunción                                     | 10.539.870                               |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores         | (4.814.715)                              |
| Resultado del ejercicio                               | 175.895                                  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                          | <b>5.961.050</b>                         |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                            |  |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                           | <b>38.232.325</b>                        |
| Deudas con entidades de crédito                       | 38.164.325                               |
| Otros pasivos financieros                             | 68.000                                   |
| <b>Deudas con socios a largo plazo</b>                | <b>-</b>                                 |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                      | <b>38.232.325</b>                        |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                               |  |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                           | <b>1.776.000</b>                         |
| Deudas con entidades de crédito                       | 1.776.000                                |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>4.372.704</b>                         |
| Proveedores   | 4.355.108                                |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas        | 17.596                                   |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                | <b>1.406.164</b>                         |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                         | <b>7.554.868</b>                         |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                   | <b>45.787.193</b>                        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                 | <b>51.748.243</b>                        |

**Anexo III**

**Balance de Fusión de**

**“MAZABI TROPICANA, S.L.U.” (Sociedad Absorbida)**

|   | <u>31/12/2021</u> |
|---|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                   |                   |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                     |                   |
| Inversiones inmobiliarias                       | 44.304.622        |
| Inversiones financieras no corrientes           | 92.750            |
| Otros activos financieros                       | 92.750            |
| Total activo no corriente                       | <u>44.397.372</u> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                        |                   |
| Existencias                                     | 27.093            |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 380.793           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 322.199           |
| Total activo corriente                          | <u>730.085</u>    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                             | <u>45.127.457</u> |

|  | <u>31/12/2021</u>  |
|--|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                            |                    |
| <b>PATRIMONIO NETO:</b>                                    |                    |
| Capital suscrito   | 60.002             |
| Prima de emisión   | 5.242.474          |
| Reservas   | (2.663.563)        |
| Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante | <u>(2.182.463)</u> |
| Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante         | 456.450            |
| Total patrimonio neto                                      | <u>456.450</u>     |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>                                |                    |
| Obligaciones y otros valores negociables                   |                    |
| Deudas a largo plazo con entidades de crédito              | 22.781.656         |
| Otros pasivos financieros                                  | 92.750             |
| Provisiones  | <u>765.526</u>     |
| Total pasivo no corriente                                  | <u>23.639.932</u>  |
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                                   |                    |
| Deudas a corto plazo con entidades de crédito              | 2.850.797          |
| Otros pasivos financieros corrientes                       | 17.957.659         |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar             | <u>222.619</u>     |
| Total pasivo corriente                                     | <u>21.031.075</u>  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                      | <u>45.127.457</u>  |

## **Anexo IV**

### **Balance de Fusión de**

### **"SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (Sociedad Absorbente)**

(Expresado en miles de Euros)

|   | 31 de<br>diciembre de<br>2021 | 31 de<br>diciembre de<br>2020 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |                               |                               |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |                               |                               |
| Inmovilizado intangible   | 85.214                        | 88.080                        |
| Inversiones inmobiliarias   | 367.042                       | 372.702                       |
| Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo | 83.851                        | 66.804                        |
| Instrumentos de patrimonio  | 83.851                        | 66.804                        |
| Inversiones financieras a largo plazo                                   | 3.880                         | 3.836                         |
| Activos por impuesto diferido   | 883                           | 883                           |
| <b><u>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>                                 | <b><u>540.870</u></b>         | <b><u>532.305</u></b>         |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>   |                               |                               |
| Existencias   | 146                           | 193                           |
| Anticipos a proveedores   | 146                           | 193                           |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                         | 3.196                         | 13.046                        |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios                         | 2.202                         | 1.308                         |
| Activos por impuesto corriente  | 100                           | 186                           |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas                        | 894                           | 11.552                        |
| Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo | 20.050                        | 14.236                        |
| Inversiones financieras a corto plazo                                   | 3                             | 33                            |
| Periodificaciones a corto plazo   | 100                           | -                             |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes                          | 4.395                         | 29.739                        |
| <b><u>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</u></b>                                    | <b><u>27.890</u></b>          | <b><u>57.247</u></b>          |
| <b><u>TOTAL ACTIVO</u></b>  | <b><u>568.760</u></b>         | <b><u>589.552</u></b>         |



(Expresado en miles de [Euros](#))

|  | <b>31 de<br/>diciembre de<br/>2021</b> | <b>31 de<br/>diciembre de<br/>2020</b> |
|--|--|--|
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                              |  |  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                       |  |  |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>  | <b>314.416</b>                         | <b>314.390</b>                         |
| Capital suscrito   | 36.112                                 | 361.122                                |
| Prima de emisión   | 58.022                                 | 58.139                                 |
| Reservas   | 319.416                                | (18)                                   |
| Acciones en patrimonio propias                               | (124)                                  | -                                      |
| Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A   | (80.964)                               | (86.521)                               |
| Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B   | (19.200)                               | (15.000)                               |
| Resultado del ejercicio                                      | 1.154                                  | (3.332)                                |
| <b><u>TOTAL PATRIMONIO NETO</u></b>                          | <b><u>314.416</u></b>                  | <b><u>314.390</u></b>                  |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                   |  |  |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                                  | <b>117.845</b>                         | <b>126.228</b>                         |
| Deudas con entidades de crédito                              | 104.919                                | 112.518                                |
| Acreeedores por arrendamiento financiero                     | 8.591                                  | 9.404                                  |
| Otros pasivos financieros                                    | 4.335                                  | 4.306                                  |
| <b>Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A</b>     | <b>-</b>                               | <b>86.521</b>                          |
| <b>Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B</b>     | <b>19.200</b>                          | <b>15.000</b>                          |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                         | <b>6.468</b>                           | <b>6.468</b>                           |
| <b><u>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</u></b>                      | <b><u>143.513</u></b>                  | <b><u>234.217</u></b>                  |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                      |  |  |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                                  | <b>24.789</b>                          | <b>24.787</b>                          |
| Deudas con entidades de crédito                              | 23.976                                 | 23.867                                 |
| Acreeedores por arrendamiento financiero                     | 813                                    | 783                                    |
| Otros pasivos financieros                                    | -                                      | 137                                    |
| <b>Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A</b>     | <b>80.964</b>                          | <b>-</b>                               |
| <b>Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas</b> | <b>1.496</b>                           | <b>-</b>                               |
| <b>Otras deudas a corto plazo con accionistas</b>            | <b>-</b>                               | <b>12.000</b>                          |
| <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>       | <b>3.582</b>                           | <b>4.158</b>                           |
| Proveedores  | 2.972                                  | 3.816                                  |
| Acreeedores varios   | 303                                    | 220                                    |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas               | 307                                    | 122                                    |
| <b><u>TOTAL PASIVO CORRIENTE</u></b>                         | <b><u>110.831</u></b>                  | <b><u>40.945</u></b>                   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                        | <b><u>568.760</u></b>                  | <b><u>589.552</u></b>                  |