

**INMOBILIARIA MONTE BENIDORM, S.A.**  
**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

El órgano de administración de Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A. convoca la junta general extraordinaria de accionistas, para su celebración en las oficinas sitas en las instalaciones del Parque Terra Mítica, Partida del Moralet, s/n, Carretera de Benidorm a Finestrat, 03502 Benidorm, el día 5 de noviembre de 2025 a las 11:00 horas, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y a la misma hora el siguiente día 6, en segunda convocatoria, con arreglo al siguiente

**ORDEN DEL DÍA:**

1. Toma en conocimiento del informe del órgano de administración y del informe del experto independiente sobre la fusión y, en su caso, de las opiniones presentadas en relación con dichos informes por accionistas, acreedores y los trabajadores o sus representantes.
2. Aprobación del proyecto común de fusión entre Aqualandia España, S.A. e Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A., formulado por los órganos de administración de ambas sociedades.
3. Aprobación del balance de fusión de Inmobiliaria Monte Benidorm, S.A., cerrado al 31 de diciembre de 2024.
4. Fusión de Aqualandia España, S.A. e Inmobiliaria Monte de Benidorm, S.A., mediante la absorción de la segunda por la primera, conforme al proyecto común de fusión formulado por los órganos de administración de ambas sociedades, en virtud del cual la primera absorberá a la segunda, cuyas acciones serán amortizadas tras su canje por nuevas acciones emitidas por Aqualandia España, S.A.
5. Acogimiento de la fusión al régimen fiscal especial de fusiones previsto en el Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.
6. Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas, para su elevación a público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción
7. Lectura y aprobación del acta.

De conformidad con lo señalado en el artículo 47.2 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se hace constar que los documentos relativos a la fusión a que se refieren los artículos 5, 6, 7 y 46 de la citada ley fueron insertados en la página web “www.inmobiliariamontebenidorm.net” con fecha 24 de septiembre de 2025.

Aunque los documentos se han insertado en la página web, se pone en conocimiento de los accionistas, acreedores, trabajadores y representantes de los trabajadores, que podrán examinar en el domicilio social copia de estos documentos, así como obtener, de forma inmediata y gratuita, la entrega de dichos documentos por medios electrónicos.

Asimismo, se reproduce a continuación el contenido íntegro del Proyecto Común de Fusión, tal como figura insertado en la página web de la sociedad, que incluye las menciones mínimas legalmente exigidas:

## **I. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 4.1.1º y 40.1º de la LME, se identifican a continuación la forma jurídica, razón social, domicilio social y los datos registrales de cada una de las *Sociedades Participantes*.

### **1. Sociedad Absorbente**

- a. **Denominación, tipo social y domicilio:** Aqualandia España, S.A., debidamente constituida de conformidad con las leyes de España, con domicilio social en Partida Sierra Helada sin número, 03503 Benidorm.
- b. **Constitución y datos registrales:** la *Sociedad Absorbente* fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Alfaz del Pí, don Antonio Enrique Magraner Duart, el día 28 de noviembre de 1984, con el número 322 de su orden de protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 1.366 general, Folio 202, Hoja A- 9.748.
- c. **Código de identificación fiscal:** la *Sociedad Absorbente* tiene C.I.F. A-03167939.
- d. **Capital social:** a la fecha de este *Proyecto Común de Fusión*, el capital social de la *Sociedad Absorbente* asciende a 34.647.565,86 euros y se encuentra representado por 5.764.986 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, correlativamente numeradas de la 1 a la 5.764.986 (ambas inclusive), todas pertenecientes a una única y misma clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.
- e. **Órgano de administración:** el órgano de administración de la *Sociedad Absorbente* es un administrador único, cargo que desempeña actualmente Groupe Santa María, S.A.S., representada a estos efectos por Franck Olivier Santa María.

- f. **Página web corporativa:** la dirección de la página web corporativa de la *Sociedad Absorbente* es “[www.aqualandia.net](http://www.aqualandia.net)”.

## 2. *Sociedad Absorbida*

- a. **Denominación, tipo social y domicilio:** Inmobiliaria Monte de Benidorm, S.A., debidamente constituida de conformidad con las leyes de España, con domicilio social en Partida Sierra Helada sin número, 03503 Benidorm.
- b. **Constitución y datos registrales:** la *Sociedad Absorbida* fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Alfaz del Pí, don Antonio Enrique Magraner Duart, el día 28 de noviembre de 1984, con el número 321 de su orden de protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 1.366 general, Folio 211, Hoja A- 9.752.
- c. **Número de identificación fiscal:** la *Sociedad Absorbida* tiene C.I.F. A-036167921.
- d. **Capital social:** a la fecha de este *Proyecto Común de Fusión*, el capital social de la *Sociedad Absorbida* asciende a 901.500,00 euros y se encuentra representado por 150.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, correlativamente numeradas de la 1 a la 150.000 (ambas inclusive), todas pertenecientes a una única y misma clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.
- e. **Órgano de administración:** el órgano de administración de la *Sociedad Absorbida* es un administrador único, cargo que desempeña actualmente Groupe Santa María, S.A.S., representada a estos efectos por Franck Olivier Santa María.
- f. **Página web corporativa:** la dirección de la página web corporativa de la *Sociedad Absorbida* es “[www.inmobiliariamontebenidorm.net](http://www.inmobiliariamontebenidorm.net)”.

Ninguna de las *Sociedades Participantes* ha entrado en liquidación ni ha sido disuelta, ni existe administrador concursal alguno que hubiera sido nombrado respecto de la totalidad o cualquiera de sus activos, ni ha sido declarada en concurso o se encuentra sujeta a régimen alguno de quita o espera.

## II. LA FUSIÓN

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.2ª de la LME, se detalla a continuación la modificación estructural pretendida (en adelante, la “*Fusión*”).

## 1. Razones y objetivos de la Fusión

*Aqualandia* es la titular y operadora de los parques temáticos “*Aqualandia*” y “*Mundomar*”, dedicados a actividades recreativas acuáticas y a parques de animales marinos y exóticos, respectivamente. Ambos parques se encuentran en terrenos de propiedad de IMB, que los cede a la primera en virtud de un contrato de superficie.

Dicho canon de superficie constituye un ingreso de IMB, que es titular de una participación representativa del 10,08% del capital social de *Aqualandia*.

Tras 40 años de funcionamiento del parque sobre los terrenos de IMB, sin que se haya producido alteración alguna en la relación entre ambas sociedades, aparte de las periódicas revisiones del canon de superficie, se pone de manifiesto que las dos constituyen en realidad una única empresa, sin que tenga sentido la disociación de su patrimonio en dos sociedades separadas. De hecho, la estructura societaria de ambas sociedades fue similar durante muchos años hasta que, tras una ampliación del capital social de *Aqualandia* en 2017, se produjo una cierta diferenciación entre ambas.

El objeto económico de las dos *Sociedades Participantes* es esencialmente el mismo, la explotación de los dos parques temáticos antes mencionados, constituyendo el canon de superficie la forma de la distribución del resultado económico de la actividad entre una y otra sociedad. La disociación entre la propiedad de los terrenos sobre los que se ubican los parques y las propias atracciones y su gestión empresarial genera inconvenientes e incertidumbres a ambas sociedades, sin que se aprecie ventaja alguna por la misma. De esta forma, IMB tiene una indisponibilidad casi absoluta respecto de los terrenos de su propiedad, que están inmovilizados por el contrato de superficie y que, difícilmente, podrán asignarse a otra dedicación a su terminación, dada la enorme dificultad para encontrar un nuevo usuario o adquirente en el momento de la terminación de la relación. Por su parte, *Aqualandia* no puede hacer valer suficientemente su derecho sobre los terrenos para utilizarlos eventualmente como garantía y se ve sujeta a la incertidumbre sobre la renovación del contrato cuando finalice el período por el que se ha constituido el derecho de superficie.

Los órganos de administración de las *Sociedades Participantes* consideran que ambas desarrollan una única empresa, cuyos activos afectos son tanto las instalaciones como los terrenos que estas ocupan. Por tal razón, y para evitar las incertidumbres antes reseñadas, ambos órganos de administración han considerado oportuno someter a las respectivas juntas generales la fusión de ambas sociedades.

Ambos órganos de administración han considerado que el procedimiento de fusión más conveniente sería el de la absorción de IMB por parte de *Aqualandia*, puesto que los registros contables y la estructura administrativa de esta última son mucho más numerosos y complejos que los de la primera, cuyo único cliente es *Aqualandia*, única

receptora de sus facturas. De ese modo, tras la fusión, la administración de ambas sociedades se llevará de forma unificada, evitando duplicidad de procesos administrativos de todo tipo. Por esta razón, existiendo un motivo económico válido, la operación se amparará en el Régimen Especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo que permitirá realizar la operación bajo un régimen fiscal de neutralidad.

## **2. Estructura de la operación**

### **a. La Fusión**

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de las *Sociedades Participantes* es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes de la LME. En particular, la operación se llevará a cabo mediante la absorción por *Aqualandia*, como sociedad absorbente, de IMB, como sociedad absorbida, con la extinción de esta última y la transmisión en bloque de todo su patrimonio, adquiriendo finalmente la *Sociedad Absorbente*, en consecuencia y por sucesión universal tras la *Fusión*, la totalidad de los derechos y obligaciones de la *Sociedad Absorbida*.

Dada la condición de IMB como sociedad absorbida y la consideración de la *Fusión* como fusión por absorción de conformidad con lo dispuesto en la LME, en la fecha de efectos de la *Fusión*, todos los activos y pasivos de la *Sociedad Absorbida* serán transmitidos a la *Sociedad Absorbente*.

Está previsto que la *Fusión* se complete durante la segunda mitad de 2025. El calendario indicativo de la *Fusión* se detalla en el apartado 1 del epígrafe III de este *Proyecto Común de Fusión*.

### **b. Régimen jurídico aplicable**

El marco jurídico aplicable es el resultante de las siguientes características básicas de la *Fusión*:

- a. su naturaleza como fusión interna (i.e., no transfronteriza), al ser ambas *Sociedades Participantes* de nacionalidad española; y
- b. su condición de fusión no simplificada (i.e., régimen general), al no ser de aplicación ninguno de los supuestos especiales previstos en la Sección 7ª del Capítulo II de la LME.

### c. **Requisitos**

La eficacia de la *Fusión* está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos de la LME:

- a. el cumplimiento de los requisitos aplicables en materia de información y consulta a los trabajadores;
- b. la aprobación de la *Fusión* por las juntas generales de accionistas de ambas *Sociedades Participantes*, de conformidad con los artículos 8, 9 y 47 de la LME;
- c. y la inscripción de la *Fusión* en el Registro Mercantil de Alicante (por ser el correspondiente al domicilio social de las *Sociedades Participantes*).

## III. CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

Se detalla a continuación el contenido del *Proyecto Común de Fusión*. Siguiendo la sistemática de la LME, se diferencia entre (i) las menciones comunes, aplicables a todo proyecto de modificación estructural; y (ii) las menciones específicas, aplicables al presente *Proyecto Común de Fusión*.

### 1. Menciones comunes (artículo 4 de la LME)

#### a. **Datos identificativos de la inscripción de las *Sociedades Participantes* en el Registro Mercantil**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.1º de la LME, véase el epígrafe I anterior de este proyecto.

#### b. **La modificación y el calendario indicativo propuesto de realización de la *Fusión***

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.2º de la LME:

- En lo que se refiere a la descripción de la modificación proyectada, se hace referencia a la información contenida en el epígrafe II anterior de este proyecto.
- En cuanto al calendario orientativo propuesto de realización de la *Fusión*, se hace referencia a la información contenida en la tabla incluida a continuación, en la que se describen los plazos y fechas estimados para la realización de las principales actuaciones y trámites para la ejecución de la *Fusión*. Las fechas previstas son tentativas y su cumplimiento dependerá, entre otras cuestiones, de diversos factores ajenos a las *Sociedades Participantes*, incluyendo los plazos que requieran los terceros

correspondientes (tales como el Registro Mercantil o el Registro de la Propiedad) para realizar los trámites oportunos en relación con la Fusión. Por tanto, los plazos aquí contemplados deben considerarse sujetos a cambios.

Fechas estimadas	Actuaciones
19 de mayo de 2025	Aprobación del <i>Proyecto Común de Fusión</i> y del informe de administradores por el órgano de administración de las <i>Sociedades Participantes</i>
19 de mayo de 2025	Nombramiento del experto independiente. Las <i>Sociedades Participantes</i> solicitarán al Registro Mercantil de Alicante el nombramiento de un experto independiente a los efectos de lo previsto en los artículos 6 y 41 de la LME.
29 de mayo de 2025	El <i>Proyecto Común de Fusión</i> , el informe de los administradores de las <i>Sociedades Participantes</i> , el informe del experto independiente, así como la restante documentación relacionada con la <i>Fusión</i> y de publicación obligatoria, se pondrán a disposición de los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores (o, a falta de éstos, de los propios trabajadores) en los medios y lugares previstos en la LME. En concreto, se publicará en la página web de las <i>Sociedades Participantes</i> el presente <i>Proyecto Común de Fusión</i> , junto con el resto de la información referida en los artículos 7 y 46 de la LME. El hecho de la inserción de dichos documentos en la página web de las <i>Sociedades Participantes</i> se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (el "BORME").
30 de mayo de 2025	Convocatoria de la junta general de accionistas de las <i>Sociedades Participantes</i>
30 de junio de 2025	Celebración de las juntas generales de las <i>Sociedades Participantes</i> que aprueben la <i>Fusión</i>
10 de julio de 2025	Publicación del anuncio de la <i>Fusión</i> en la página web corporativa de las <i>Sociedades Participantes</i> y el BORME
10 de agosto de 2025	Plazo para el ejercicio de los derechos de los acreedores (un mes desde la publicación de la información relativa a la <i>Fusión</i> ).
1 de septiembre de 2025	Otorgamiento de la escritura pública de fusión
Último trimestre natural de 2025	Inscripción de la <i>Fusión</i> en el Registro Mercantil de Alicante

**c. Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.3º de la LME, se deja constancia que no existen titulares de acciones privilegiadas, ni de derechos especiales distintos de las acciones, ni accionistas obligados a realizar prestaciones accesorias en ninguna de las *Sociedades Participantes*, por lo que no se otorgarán, como consecuencia de la *Fusión*, nuevos derechos en la *Sociedad Absorbente* como sociedad beneficiaria.

**d. Implicaciones de la *Fusión* para los acreedores de las *Sociedades Participantes***

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.4º de la LME, se deja constancia de lo siguiente:

- Una vez consumada la *Fusión*, la *Sociedad Absorbida* se extinguirá mediante su disolución sin liquidación y habrá transmitido en bloque todos sus activos, pasivos y demás relaciones jurídicas a la *Sociedad Absorbente*, que adquirirá, por sucesión universal, todos esos activos, pasivos y demás relaciones jurídicas. En consecuencia, las relaciones jurídicas de la *Sociedad Absorbida*, incluidas las obligaciones asumidas frente a sus acreedores, seguirán vigentes, si bien el titular de dichas obligaciones pasará a ser, por ministerio de la Ley, la *Sociedad Absorbente*.
- Las obligaciones asumidas por la *Sociedad Absorbente* frente a sus acreedores con anterioridad a la *Fusión* no se verán afectadas por ésta.
- No está previsto otorgar garantías ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las *Sociedades Participantes* por considerarse que la situación patrimonial de la *Sociedad Absorbente* permanecerá inalterada.

Todo ello, sin perjuicio de los derechos que asisten a los acreedores de conformidad con la legislación aplicable. Se hace constar que, a la vista de la información con la que cuenta el órgano de administración de la *Sociedad Absorbente*, y tras realizar averiguaciones razonables, no se conoce ningún motivo por el que la *Sociedad Absorbente* no pueda, cuando la *Fusión* sea efectiva, responder de sus obligaciones en forma y plazo.

**e. Ventajas especiales a miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control que participen en la *Fusión* y los detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones, participaciones o, en su caso, cuotas**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.5º y 6º de la LME, se deja constancia de que (i) no se otorgarán ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las *Sociedades Participantes*; y (ii) no hay accionistas que dispongan del derecho a enajenar sus acciones, y, en consecuencia, no se han realizado

ofertas de compensación en efectivo, sin perjuicio del mecanismo para facilitar el canje descrito en la letra (e) del apartado g.iii siguiente de este informe.

**f. Consecuencias probables de la *Fusión* para el empleo**

A propósito del artículo 5.5.1º LME, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, regulador del supuesto de sucesión de empresa, la *Sociedad Absorbente* se subrogará en los derechos y obligaciones laborales de los trabajadores de la *Sociedad Absorbida*.

Las *Sociedades Participantes* darán cumplimiento a sus obligaciones de información y, en su caso, de consulta a la representación legal de los trabajadores de cada una de ellas, conforme a lo dispuesto en la normativa laboral. Asimismo, la *Fusión* se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente.

A propósito del artículo 4.1.7º de la LME, se hace constar que la integración de las plantillas se llevará a cabo respetando los procedimientos legalmente previstos en cada momento y, especialmente, lo relativo a los derechos de información y consulta de los representantes de los trabajadores, manteniéndose con éstos las correspondientes reuniones y negociaciones que permitan desarrollar la referida integración de las plantillas con el mayor acuerdo posible entre las partes.

**g. Menciones específicas (artículo 40 de la LME)**

- i. Datos identificativos de la inscripción de las *Sociedades Participantes* en el Registro Mercantil

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.1º de la LME, véase el véase el epígrafe I anterior de este proyecto.

- ii. Datos de la sociedad resultante de la *Fusión*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.2º de la LME, se hace constar que la sociedad resultante de la *Fusión* es la *Sociedad Absorbente*, la cual seguirá regida por sus estatutos sociales actualmente vigentes, que figuran inscritos en el Registro Mercantil de Alicante, sin que se vayan a modificar como consecuencia de la *Fusión*, salvo por lo que se refiere a la cifra del capital social y número de acciones en que está dividido como consecuencia de su ampliación para atender el canje de la *Fusión*.

Como más adelante se dirá, la *Sociedad Absorbente* es actualmente titular de 6.000 acciones de la *Sociedad Absorbida*, situación que se mantendrá hasta el momento de la ejecución de la *Fusión*, por lo que el número total de acciones emitidas de la *Sociedad Absorbida* a la

fecha del *Proyecto Común de Fusión* que podrían acudir al canje sería de  $(150.000 - 6.000 =) 144.000$  acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una. Por lo tanto, el número de acciones de la *Sociedad Absorbente* a emitir para atender al canje de la fusión será de  $(144.000 \times 29/5 =) 835.200$  nuevas acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, lo que representa una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de  $(835.200 \times 6,01 =) 5.019.552$  euros.

En tal caso, y como resultado de la *Fusión*, la *Sociedad Absorbente* modificará el artículo 8 (*Capital Social*) de los estatutos sociales, que pasará a tener la siguiente redacción:

*“El capital social es de treinta y nueve millones seiscientos sesenta y siete mil ciento diecisiete con ochenta y seis céntimos (39.667.117,86), que se distribuye entre seis millones seiscientas mil ciento ochenta y seis (6.600.186) acciones nominativas, de seis euros y un céntimo (6,01 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 6.600.186, ambas inclusive, todas ellas de la misma serie A, totalmente suscritas y desembolsadas, y cada una de las cuales da derecho a un voto.”*

### iii. Canje de la *Fusión*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.3º de la LME, se hace constar lo siguiente:

#### (a) Tipo de canje

El tipo de canje de las acciones de las *Sociedades Participantes*, que ha sido determinado sobre la base del valor razonable del patrimonio de cada una de ellas, será de 29 acciones de la *Sociedad Absorbente*, de 6,01 euros de valor nominal cada una, de las mismas características y con los mismos derechos que las acciones de la *Sociedad Absorbente* existentes en el momento de su emisión, por cada 5 acciones de la *Sociedad Absorbida*, también de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una compensación en metálico de 22 céntimos de euro.

El tipo de canje ha sido determinado sobre la base de las metodologías que se expondrán y justificarán en el informe de los administradores de las *Sociedades Participantes* sobre el presente *Proyecto Común de Fusión*, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 36 de la LME y del que se desprende que el valor total de la *Sociedad Absorbente* es de 149.428.437,12 euros y el de la *Sociedad Absorbida* de 22.557.000 euros.

Se manifiesta expresamente que el tipo de canje propuesto será sometido a la verificación de un experto independiente que designe el Registro Mercantil de Alicante, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 41 de la LME. En este sentido, y a los efectos de lo previsto en los citados artículos, los órganos de administración de las *Sociedades Participantes* tienen previsto solicitar a la mayor brevedad posible, tras la aprobación y suscripción del presente *Proyecto Común de Fusión*, la designación de un

experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el *Proyecto Común de Fusión*.

**(b) Compensación en metálico**

Del cálculo de la ecuación de canje antes referida se desprende que es necesaria compensación en metálico para realizar la fusión de 22 céntimos de euro por cada 29 acciones de la *Sociedad Absorbente*, canjeadas por 5 acciones de la *Sociedad Absorbida*. Dicha compensación monetaria no excede del límite establecido al efecto en el segundo párrafo del artículo 36 de la LME.

**(c) Método para atender la ecuación de canje**

La *Sociedad Absorbente* atenderá el canje de las acciones de la *Sociedad Absorbida*, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado (a) anterior, mediante acciones ordinarias de nueva emisión.

La *Sociedad Absorbente* realizará una ampliación de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de la *Sociedad Absorbida* mediante la emisión del número necesario de nuevas acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de las mismas características y con los mismos derechos que las acciones de la *Sociedad Absorbente* existentes en el momento de su emisión, representadas por títulos nominativos.

De acuerdo con el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no habrá derecho de suscripción preferente y la suscripción de estas acciones estará reservada a los titulares de acciones de la *Sociedad Absorbida*.

En aplicación del artículo 37 de la LME, se hace constar que (i) no se canjearán las acciones de la *Sociedad Absorbida* de las que es titular la *Sociedad Absorbente* y (ii) no se amortizarán las acciones de la *Sociedad Absorbente* de las que es titular la *Sociedad Absorbida*, que permanecerán en autocartera. A estos efectos se hace constar que:

- *Aqualandia*, la *Sociedad Absorbente*, es titular de 6.000 acciones de IMB, la *Sociedad Absorbida*, representativas del 4% del capital social de esta última. Estas acciones no serán canjeadas por nuevas acciones de la *Sociedad Absorbente* y se amortizarán como consecuencia de la disolución de la *Sociedad Absorbida* por causa de la fusión.
- IMB, la *Sociedad Absorbida*, es titular de 581.074 acciones de *Aqualandia*, la *Sociedad Absorbente*, representativas del 10,08% del capital social de esta última. Estas acciones no serán amortizadas y se mantendrán en el activo de la *Sociedad Absorbente* al amparo de lo establecido en la letra b) del artículo 144 de la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción al régimen establecido en el artículo 148 de dicha Ley. En particular, la

*Sociedad Absorbente* acreditará en su patrimonio neto una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias computado en su activo, cuyos derechos de voto y demás derechos políticos quedarán en suspenso.

Considerando el número total de acciones emitidas de la *Sociedad Absorbida* a la fecha del *Proyecto Común de Fusión* que podrían acudir al canje (144.000 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una si no se tienen en cuenta las acciones que actualmente son de propiedad de la *Sociedad Absorbente*), el número de acciones de la *Sociedad Absorbente* a emitir para atender al canje de la fusión asciende a la cantidad de  $(144.000 \times 29/5 =)$  835.200 nuevas acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, lo que representa una ampliación de capital por un importe nominal máximo total de  $(835.200 \times 6,01 =)$  5.019.552 euros.

Teniendo en cuenta que el número total de acciones de la *Sociedad Absorbente* que son de titularidad de la *Sociedad Absorbida* a la fecha de este *Proyecto Común de Fusión* representa el 10,08% de su capital social antes de dicha operación, y pasará a representar el 8,80% del mismo tras la *Fusión*, la situación de autocartera sobrevenida por esta circunstancia está expresamente prevista y permitida en la letra b del artículo 144 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo, no resulta de aplicación la obligación de enajenarlas o amortizarlas prevista en dicho precepto.

La diferencia entre el valor de la aportación patrimonial procedente de la *Sociedad Absorbida* y el valor nominal de la ampliación de capital de la *Sociedad Absorbente* constituye la prima de emisión de acciones, cuyo importe ascenderá a 16.628.832,00 euros, es decir, 19,91 euros por acción.

En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de  $(5.019.552,00 + 16.628.832,00 =)$  21.648.384,00 euros. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones de la *Sociedad Absorbente* (5.019.522,00 euros) como la prima de emisión (16.628.832,00 euros) se desembolsarán íntegramente como consecuencia de la transmisión en bloque, en el momento de la consumación de la *Fusión*, de los activos y pasivos que constituyen el patrimonio de la *Sociedad Absorbida* a la *Sociedad Absorbente*, que los adquirirá por sucesión universal como consecuencia de dicha operación. Dicho canje se completará con una compensación a metálico que, en conjunto, ascenderá a 6.336,00 euros que, sumado al valor total de la ampliación de capital antes referido, totaliza el valor atribuido a las acciones de IMB objeto del canje,  $(21.648.384,00 + 6.336,00 =)$  21.654.720,00 euros.

#### (d) **Procedimiento de canje de las acciones**

El canje de acciones de la *Sociedad Absorbida* por acciones de la *Sociedad Absorbente* se llevará a cabo una vez se hayan cumplido los requisitos referidos en la letra c del apartado 2 del epígrafe II de este informe.

El procedimiento para producir el canje de las acciones de la *Sociedad Absorbida* por las nuevas acciones de la *Sociedad Absorbente* será por intervención directa del órgano de administración de esta última, elevando a documento público la ampliación de capital antes descrita en el contexto de la *Fusión* y produciéndose la entrega efectiva de los resguardos provisionales de las nuevas acciones una vez se haya inscrito la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Alicante.

Cada titular de acciones de la *Sociedad Absorbida* recibirá un número de acciones de nueva emisión de la *Sociedad Absorbente* que se determina multiplicando el número de acciones que posea por el tipo de canje establecido en la letra a del apartado 1.g.iii de este capítulo III del *Proyecto Común de Fusión*. La *Sociedad Absorbente* emitirá los resguardos provisionales de las nuevas acciones correspondientes a dichos accionistas.

En relación con aquellos accionistas que no acudan al canje y no reciban los resguardos provisionales de las nuevas acciones emitidos por la *Sociedad Absorbente* en el plazo que media entre (i) la inscripción de la escritura de fusión y (ii) seis meses a contar desde el anuncio de esa inscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, la *Sociedad Absorbente* podrá activar el procedimiento de sustitución de títulos previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de la *Fusión*, las acciones de la *Sociedad Absorbida* quedarán amortizadas.

#### (e) **Mecanismo orientado a facilitar el canje**

Los accionistas de la *Sociedad Absorbida* que sean titulares de un número de acciones que, por aplicación del tipo de canje acordado, no den derecho a recibir un número entero de acciones de la *Sociedad Absorbente*, produciéndose un exceso sobre el entero (cada una de dichas fracciones de exceso, un "*Pico*"), podrán, a elección de cada accionista individualmente:

- agruparse con otros accionistas que se encuentren en la misma situación hasta alcanzar un número entero de acciones a los efectos del canje; o
- adquirir o transmitir acciones o *Picos* para que las acciones resultantes les den derecho, según el tipo de canje, a recibir un número entero de acciones de la *Sociedad Absorbente*.

A estos efectos, se hace constar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la indivisibilidad de las acciones, no resulta posible atribuir a los referidos accionistas una fracción de una acción para cada *Pico*.

Sin perjuicio de ello, las *Sociedades Participantes* han decidido establecer un mecanismo orientado a favorecer que el número de acciones de la *Sociedad Absorbente* a entregar a los accionistas de la *Sociedad Absorbida* en virtud del canje sea entero y a compensar los *Picos*. Dicho mecanismo consistirá en que la *Sociedad Absorbente* ofrecerá la compra de *Picos*. De esta manera, cada accionista de la *Sociedad Absorbida* que, de conformidad con el canje establecido, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de la *Sociedad Absorbente* podrá transmitir la fracción que exceda del entero (es decir, el *Pico*) a la *Sociedad Absorbente*, la cual, en contraprestación, le abonará un importe en metálico calculado de conformidad con el valor razonable conforme al cual se ha determinado la ecuación de canje.

Las acciones de la *Sociedad Absorbida* adquiridas por la *Sociedad Absorbente* en el marco de la compra de *Picos* quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 37 de la LME y, por tanto, no serán canjeadas y quedarán canceladas en el marco de la *Fusión*. La cifra del aumento de capital se ajustará en consecuencia.

Los accionistas podrán comunicar a las *Sociedades Participantes* su voluntad de transmitir o no transmitir sus respectivos *Picos* en cualquier momento con anterioridad a la aprobación de las respectivas juntas de las *Sociedades Participantes*. En caso de que no remitan comunicación alguna, se entenderá que los accionistas optan por transmitir sus respectivos *Picos* en los términos previstos en esta letra e del apartado 1.g.iii del epígrafe III de este informe.

En relación con aquellos accionistas de la *Sociedad Absorbida* que tengan derecho a recibir una contraprestación por los *Picos* transmitidos a la *Sociedad Absorbente* en los términos de los párrafos anteriores y que no la hayan reclamado en el plazo de tres años a contar desde la fecha de efectos de la *Fusión*, la *Sociedad Absorbente* procederá al depósito del importe correspondiente a disposición de los interesados en la Caja General de Depósitos.

#### iv. Aportaciones de industria o prestaciones accesorias

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.4º de la LME, se hace constar que la *Fusión* no tiene incidencia alguna en ningún tipo de aportación de industria ni prestación accesorias, puesto que no existen titulares de las anteriores en ninguna de las *Sociedades Participantes*, por lo que no procede el otorgamiento de compensación alguna por este concepto.

- v. Fecha a partir de la cual las acciones que sean entregadas en canje dan derecho a participar en las ganancias sociales de la *Sociedad Absorbente*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.5º de la LME, se deja constancia de que las nuevas acciones que emita la *Sociedad Absorbente* para atender el canje de fusión serán acciones ordinarias de la misma y única clase que las actualmente existentes, gozando de los mismos derechos desde la fecha de inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Alicante. En consecuencia, las nuevas acciones darán derecho a sus titulares, desde la fecha de inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Alicante, a participar en las ganancias sociales en los mismos términos que el resto de los titulares de acciones de la *Sociedad Absorbente* existentes en esa fecha.

- vi. Fecha de efectos contables de la *Fusión*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.6º de la LME, la *Fusión* tendrá efectos contables a partir de la fecha de la celebración de la junta general de accionistas que la apruebe, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración 19ª del Plan General de Contabilidad.

- vii. Información sobre la valoración de los activos y pasivos de la *Sociedad Absorbida* objeto de transmisión

Como consecuencia de la *Fusión*, la *Sociedad Absorbida* se disolverá sin liquidación y verá todos sus activos y pasivos que serán transmitidos en bloque al patrimonio de la *Sociedad Absorbente*.

Conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 19ª del Plan General de Contabilidad, que regula las combinaciones de negocios, la sociedad adquirente mantendrá inalterada la valoración de sus activos y pasivos e incorporará el bloque de los activos y pasivos adquiridos de la sociedad adquirida por su valor razonable en la fecha de adquisición. En este caso, *Aqualandia*, que es la *Sociedad Absorbente*, tiene la condición de entidad adquirente, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1 de dicha norma. Por este motivo:

- Se mantienen inalterados los valores de los elementos del activo y del pasivo de la *Sociedad Absorbente*.
- Se mantienen igualmente inalterados los valores de los elementos del activo y del pasivo de la *Sociedad Absorbida*, excepto en aquellos casos en los que su valor razonable difiere de su valor en libros, lo que ocurre en dos casos, (i) las acciones de la *Sociedad Absorbida* que son de titularidad de la *Sociedad Absorbente* y (ii) los terrenos de la *Sociedad Absorbente* sobre los que existe un derecho de superficie a favor de la *Sociedad Absorbida*.

Para la determinación de dichos valores razonables se ha tenido en cuenta el valor razonable de ambas, la *Sociedad Absorbida* y la *Sociedad Absorbente*, por aplicación del método de descuento de flujos de caja libres, que es el de mayor aceptación en la comunidad de negocios y la propia posición financiera de ambas sociedades. A dichos valores se han añadido los correspondientes a valoración de inmuebles y el correspondiente efecto impositivo. Los valores totales de empresa de este modo determinados han sido de 149.428.437,12 euros para el caso de la *Sociedad Absorbente* y de 22.557.000 euros para la *Sociedad Absorbida*.

- viii. Fechas de las cuentas de las *Sociedades Participantes* utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la *Fusión*

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 40.8º y 43 de la LME, serán considerados como balances de fusión los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 con las modificaciones de valor necesarias para mostrar el valor razonable de cada sociedad y que no aparecen en asientos contables.

Dichos balances, verificados por los auditores de cuentas sólo en el caso de la *Sociedad Absorbente*, por estar sometida a auditoría sus cuentas anuales, serán sometidos a la aprobación de las respectivas juntas generales en el momento en que vayan a decidir sobre la aprobación de la *Fusión*, de conformidad con el artículo 44 de la LME.

Los balances de fusión, utilizados para establecer las condiciones en que se realiza la *Fusión*, se han elaborado a partir de las cuentas anuales de las *Sociedades Participantes* correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que deberán ser previamente aprobadas por las respectivas juntas generales de accionistas.

A los efectos oportunos, se deja expresa constancia de que las cuentas anuales, auditadas sólo en el caso de la *Sociedad Absorbente*, así como los balances de fusión, también con verificación del auditor de cuentas en el caso de la *Sociedad Absorbente*, se pondrán a disposición de los accionistas, junto con el informe de auditoría y el resto de los documentos, con carácter previo a la aprobación de la *Fusión*.

- ix. Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.9º de la LME, se adjuntan, como anexo 2 al presente *Proyecto Común de Fusión*, certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria el 15 de mayo de 2025 y por la Tesorería General de la Seguridad Social el 15 de mayo de 2025, en los que se acredita que cada una de las *Sociedades Participantes* se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias frente a dicha administración y frente a la Seguridad Social.

Asimismo, los respectivos administradores hacen constar que las *Sociedades Participantes* se encuentran al corriente de pago de las imposiciones locales, sin perjuicio de sus legítimos derechos en circunstancias tales como el recurso o impugnación de liquidaciones.

x. Otras menciones

La *Sociedad Absorbente, Aqualandia*, asumirá y garantizará el pago íntegro y puntual de sus deudas y las de la *Sociedad Absorbida, IMB*, en los términos convenidos, sin prestación de garantía adicional alguna. A estos efectos, los órganos de administración de ambas sociedades participantes en la fusión han suscrito conforme a lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto-Ley 5/2023, una declaración sobre la situación financiera derivada de la absorción de IMB por parte de Aqualandia, en la que se manifiesta que no se conoce ningún motivo por el que dicha sociedad, después de que la fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones a su vencimiento. Se adjunta dicha declaración como anexo 3 a este *Proyecto Común de Fusión*.

#### IV. RÉGIMEN FISCAL

De conformidad con los artículos 76 y 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Fusión se acogerá al régimen fiscal establecido en el capítulo VII del título VII y en la disposición adicional segunda de dicha Ley; régimen que permite efectuar reestructuraciones societarias bajo el concepto de neutralidad impositiva, siempre que dichas operaciones se efectúen por motivos económicos válidos (*vid.* Apartado 1 del epígrafe I del presente *Proyecto Común de Fusión*).

Asimismo, la *Fusión* quedará exenta de tributación efectiva por del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B).10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Adicionalmente, la *Fusión* quedará no sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido por tratarse de la transmisión de una unidad económica autónoma en los términos previstos en el artículo 7.1º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Dentro del plazo de los tres meses siguientes a la inscripción de la escritura de fusión, ésta se comunicará a la AEAT, en los términos previstos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

## V. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE

En este caso, y tal y como se indica en el apartado 6 del epígrafe I de este informe, será necesaria la elaboración de informe de experto independiente sobre el presente *Proyecto Común de Fusión*, de conformidad con los artículos 6 y 41 de la LME. Las *Sociedades Participantes* solicitarán en el Registro Mercantil (en el que está inscrita la *Sociedad Absorbente*) la designación de un experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este *Proyecto Común de Fusión*.

## VI. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN RELACIÓN CON EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

En cumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 7 y 46 de la LME, el presente *Proyecto Común de Fusión* será insertado, con posibilidad de ser descargado e impreso, en las páginas web corporativas de las *Sociedades Participantes* junto con el resto de la información referida en dichos preceptos. El hecho de la inserción del presente *Proyecto Común de Fusión* en las páginas web se publicará, asimismo, en el BORME, con expresión de las páginas web corporativas de la *Sociedad Absorbente* ([www.aqualandia.net](http://www.aqualandia.net)) y de la *Sociedad Absorbida* ([www.inmobiliariamontebenedorm.net](http://www.inmobiliariamontebenedorm.net)), así como de la fecha de su inserción.

La inserción de dichos documentos en las páginas web de las *Sociedades Participantes* y la publicación de este hecho en el BORME se hará, como mínimo, con un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de las respectivas juntas generales de accionistas de las *Sociedades Participantes* que hayan de resolver sobre la *Fusión* y siempre antes de la convocatoria de las mismas. La inserción de dichos documentos en las páginas web se mantendrá hasta que finalice el plazo para el ejercicio por los acreedores de los derechos que les correspondan.

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 5 de la LME, el informe de los administradores de las *Sociedades Participantes* se pondrá a disposición de los accionistas y los representantes de los trabajadores (o, a falta de éstos, de los propios trabajadores) de las *Sociedades Participantes* mediante su inserción en las páginas web corporativas de las *Sociedades Participantes*, junto con el presente *Proyecto Común de Fusión*, al menos un mes antes de la aprobación de la *Fusión*.

En todo caso, el presente *Proyecto Común de Fusión*, el informe de los administradores de las *Sociedades Participantes* y demás documentos mencionados en los artículos 7 y 46 de la LME serán insertados en las páginas web de las *Sociedades Participantes* antes de la

publicación del anuncio de convocatoria de la junta general de accionistas de la *Sociedad Absorbida* que haya de resolver sobre la *Fusión*.

De igual modo, las *Sociedades Participantes* darán cumplimiento a sus obligaciones de información y de consulta a la representación legal de los trabajadores de cada una de ellas (o, a falta de éstos, a los propios trabajadores), incluida la información sobre los efectos que pudiera tener sobre el empleo, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.

## VII. ACUERDO DE FUSIÓN

El presente *Proyecto Común de Fusión*, los *balances de Fusión* y la operación de *Fusión* serán sometidos a la aprobación de las juntas generales de accionistas de las *Sociedades Participantes* dentro de los seis meses siguientes a la fecha del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la LME. En concreto, está previsto que la aprobación tenga lugar en las juntas generales que se celebrarán a finales del mes de junio de 2025.

Una vez adoptado, en su caso, el acuerdo de fusión por las juntas generales de accionistas de la *Sociedad Absorbente* y de la *Sociedad Absorbida* se publicará en el BORME y en la página web corporativa de las *Sociedades Participantes*, de conformidad con el artículo 10 de la LME.

La eficacia de la *Fusión* está condicionada al cumplimiento de los requisitos descritos en la letra c del apartado 2 del epígrafe II de este *Proyecto Común de Fusión*. La *Fusión* desplegará efectos legales a partir de la fecha en que se presente a inscripción la correspondiente escritura pública en el Registro Mercantil de Alicante.

Benidorm, a 2 de octubre de 2025.

Groupe Santa María, S.A.S.,  
representada por Franck Olivier Santa María,  
Administrador Único