

PROYECTO COMÚN DE ESCISIÓN PARCIAL DE NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L.

EL ADMINISTRADOR ÚNICO de la sociedad “NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L.” redacta y suscribe el presente Proyecto Común de Escisión Parcial, en nombre y representación de la citada entidad, a los efectos de lo previsto en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y en particular de conformidad con su artículo 60, que define la escisión parcial como el traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forme una unidad económica, a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes, recibiendo los socios de la sociedad que se escinde participaciones de las beneficiarias proporcionales a su respectiva participación en la sociedad escindida, y con lo previsto en los artículos 58 y siguientes del referido texto normativo en materia de escisiones y con especial atención al régimen reforzado de la escisión parcial con sociedad beneficiaria ya existente, conforme al artículo 112.

La operación proyectada se configura como una escisión parcial interna, al intervenir sociedades españolas inscritas, manteniéndose la subsistencia de la sociedad escindida con parte de su patrimonio y transmitiéndose otra parte a una sociedad beneficiaria ya existente, con sucesión universal en los términos y con los efectos propios de la escisión parcial, de modo que la transmisión de la parte del patrimonio activo y pasivo atribuida a la beneficiaria comprenderá, en los términos del proyecto, los contratos, créditos, derechos y obligaciones vinculados a la unidad económica transmitida, así como, en su caso, los derechos y obligaciones derivados de relaciones laborales atribuidas a la beneficiaria conforme al reparto del proyecto, todo ello con eficacia frente a terceros desde la inscripción registral, tal como resulta del régimen de fecha y efectos de la escisión cuando la sociedad escindida es española.

I. DESCRIPCIÓN Y FINALIDAD ECONÓMICA Y JURÍDICA DE LA ESCISIÓN

La escisión parcial proyectada constituye la culminación de un proceso de reorganización de actividades económicas que actualmente se desarrollan de forma conjunta en NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L., persiguiendo una asignación racional de activos y pasivos, riesgos, responsabilidades y necesidades financieras propias de cada línea de negocio, con la finalidad de mejorar la gestión operativa y el control de las actividades diferenciadas, separando en entidades distintas la actividad inmobiliaria, por un lado, y la actividad de comercio menor de vehículos terrestres, guardia y custodia de vehículos de parking y alquiler de automóviles sin conductor, por otro, de forma que tras la escisión la sociedad escindida mantendrá

exclusivamente estas actividades no inmobiliarias, quedando la rama inmobiliaria concentrada en la sociedad beneficiaria.

La parte del patrimonio que se pretende transmitir en bloque a la sociedad beneficiaria se configura como una unidad económica autónoma, integrada por los inmuebles y demás elementos afectos a la actividad inmobiliaria (compraventa, arrendamiento no financiero y explotación de toda clase de inmuebles), con sus elementos accesorios, derechos, obligaciones y relaciones jurídicas vinculadas, susceptible por su naturaleza y uso de constituir una explotación económicamente identificable y autosuficiente, cumpliéndose con ello el requisito de que, en escisión parcial, la parte segregada forme una unidad económica o rama de actividad.

II. DATOS DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

SOCIEDAD ESCINDIDA.

Denominación: **NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L.**

CIF: B92552694.

Datos registrales: inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, Tomo 3582, Folio 177, Hoja MA-71065, IRUS 1000031044128.

Domicilio social: Avenida García Morato, número 50, Edificio Check Point, local 2, Málaga, CP 29014.

SOCIEDAD BENEFICIARIA.

Denominación: **NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L.**

CIF: B92726108.

Datos registrales: inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, Tomo 4138, Folio 157, Hoja MA-86795, IRUS 1000035670872.

Domicilio social: Calle Blas Infante, número 12, Pizarra (Málaga), CP 29560.

III. MODALIDAD, ESTRUCTURA Y MECÁNICA DE LA OPERACIÓN

La operación consiste en una escisión parcial por la que NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. (sociedad escindida) transmitirá en bloque por sucesión universal a NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. (sociedad beneficiaria ya existente) una parte de su patrimonio, constituida por los elementos del activo y del pasivo afectos a la actividad inmobiliaria, que se describen de manera precisa y separada en los Anexos de este proyecto, permaneciendo en la sociedad escindida la parte restante del patrimonio y, en particular, las actividades de comercio menor de vehículos

terrestres, guardia y custodia de vehículos de parking y alquiler de automóviles sin conductor, que constituirán su actividad única tras la escisión.

Conforme al artículo 60 del Real Decreto-ley 5/2023, los socios de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. recibirán participaciones sociales de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. proporcionales a su participación en el capital de la sociedad escindida, sin compensación dineraria alguna, y sin necesidad de reducción del capital social de la escindida por cuanto la reducción del patrimonio neto se instrumentará con cargo a reservas de libre disposición por el importe equivalente al valor contable del patrimonio escindido, de acuerdo con la estructura patrimonial que resulte del balance y del detalle del patrimonio transmitido.

IV. DESCRIPCIÓN PRECISA DEL PATRIMONIO ACTIVO Y PASIVO, Y MODO DE REPARTO

IV.1 La descripción precisa del patrimonio activo y pasivo de la sociedad escindida, y en particular la identificación de los elementos patrimoniales y sus valores contables, se contiene en el ANEXO I de este proyecto, en el que se detallan separadamente los elementos del activo y del pasivo transmitidos a la beneficiaria, con identificación por cuentas contables y criterios ordinarios del Plan General Contable, con el grado de desglose suficiente para permitir a socios y terceros, incluidos acreedores y deudores, conocer la entidad a la que deberán exigir el pago de sus créditos u ofrecer el pago de sus deudas, sin que resulte suficiente una mera enumeración genérica o un simple listado de cuentas sin adecuada individualización.

El modo de reparto del patrimonio se articula del siguiente modo:

- 1) La totalidad de los activos y pasivos comprendidos en el ANEXO I, por estar afectos a la actividad inmobiliaria y configurar la unidad económica transmitida, se atribuyen y transmiten a NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L.
- 2) El resto del patrimonio activo y pasivo de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L., no incluido en el ANEXO I, permanecerá en la sociedad escindida, afecto a las actividades que continuará desarrollando tras la escisión, todo ello con la coherencia exigible entre activos y pasivos específicos y su imputación a la unidad económica correspondiente, evitando la formación de bloques con neto patrimonial negativo en la parte transmitida.

IV.2 Regla de interpretación y tratamiento de activos y pasivos no atribuidos expresamente.

De conformidad con el artículo 64. 2.º del Real Decreto-ley 5/2023, el presente proyecto incorpora expresamente disposiciones relativas al tratamiento de

patrimonio activo o pasivo no atribuido expresamente, incluidos activos o pasivos desconocidos en la fecha en que se elabore el proyecto:

- 1) Si un elemento del activo o del pasivo de la sociedad escindida no se hubiera atribuido expresamente en el ANEXO I o en el resto del proyecto, y la interpretación sistemática del proyecto no permitiera decidir con seguridad su destino, dicho elemento se distribuirá, en los términos del artículo 65 del Real Decreto-ley 5/2023, entre NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. y NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. de manera proporcional al activo atribuido a cada una de ellas en el propio proyecto.

- 2) Si el elemento omitido formara parte indubitada de la unidad económica inmobiliaria escindida por su naturaleza, función o vinculación económica y jurídica, se entenderá atribuido a la beneficiaria, por resultar la pertenencia a la rama transmitida un criterio interpretativo suficiente, reduciendo el riesgo de situaciones de comunidad o incertidumbre patrimonial frente a terceros.

V. VALORACIÓN, MODIFICACIONES PATRIMONIALES SOBREVENIDAS Y DEBER DE INFORMACIÓN

El valor neto contable del patrimonio que se transmite, reflejado en el ANEXO I a la fecha de firma del presente proyecto, asciende a un importe de TRES MILLONES DIEZ MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.010.783,79 €).

Sin perjuicio de lo anterior, y en línea con la obligación de información sobre modificaciones importantes del patrimonio activo y pasivo sobrevenidas entre la fecha del proyecto y la fecha de la junta llamada a pronunciarse, el órgano de administración informará a los socios de cualquier variación relevante que afecte de forma significativa al patrimonio objeto de escisión, con actualización, en su caso, de las magnitudes económicas que deban reflejarse en la documentación complementaria de la operación.

La valoración definitiva del patrimonio objeto de escisión se realizará dentro del mes inmediato anterior a la adopción del acuerdo, y, a efectos de control interno y de coherencia contable, la sociedad revisará durante ese periodo los valores por la posible concurrencia de variaciones derivadas de la propia naturaleza de los activos inmobiliarios y de sus cargas, rentas, obligaciones accesorias u otras contingencias; en todo caso, la descripción y atribución de activos y pasivos contenida en el ANEXO I deberá mantenerse precisa, completa y coherente con el modo de reparto, para asegurar la adecuada tutela de terceros y la inscribibilidad registral de la operación.

VI. ACREDITACIÓN DE ESTAR AL CORRIENTE EN OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL

De conformidad con el artículo 64.3.º del Real Decreto-ley 5/2023, se incorporan a este proyecto, como ANEXO IV, los certificados válidos y emitidos por el órgano competente que acreditan que NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, a fin de que la operación pueda ser aprobada y, en su caso, presentada con la documentación exigible en los trámites registrales de control de legalidad y, cuando proceda, para la expedición de certificado previo.

VII. TIPO DE CANJE, ATRIBUCIÓN DE PARTICIPACIONES, CAPITAL SOCIAL Y AUSENCIA DE COMPENSACIÓN DINERARIA

Como consecuencia de la escisión parcial, los socios de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. recibirán participaciones sociales de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. en proporción a su respectiva participación en la sociedad escindida, sin que exista compensación en dinero, quedando el criterio de atribución fundado en la estricta proporcionalidad y cumpliéndose así el esquema propio de la escisión parcial, sin perjuicio de que, cuando fuera conveniente para ajustar el tipo de canje, la norma permita una compensación en dinero limitada; en esta operación se prescinde expresamente de tal compensación.

Como la beneficiaria es ya existente y el canje precisa de la emisión o atribución de nuevas participaciones a los socios de la escindida, la operación exigirá que la junta de la beneficiaria apruebe, mediante el oportuno acuerdo, el aumento de capital y el mecanismo de atribución y que dicha operación se refleje en la escritura pública de escisión y en la inscripción registral, cumpliendo todas las exigencias de los artículos 112 y 233 del Reglamento del Registro Mercantil.

El capital social de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. asciende actualmente a 3.040 euros, dividido en 3.040 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.040, ambas inclusive, constituyendo una sola serie y totalmente desembolsadas.

El capital social de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. asciende a 403.012 euros, dividido en 403.012 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 403.012, ambas inclusive, constituyendo una sola serie y totalmente desembolsadas, cumpliéndose así el requisito de que solo puede acordarse la escisión si las aportaciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

Tras la escisión parcial no variará la cifra de capital social de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. al instrumentarse la reducción del patrimonio neto con cargo a reservas de libre disposición. La composición del capital social de la escindida se mantiene

como en la actualidad, sin perjuicio de que en la sociedad beneficiaria se reconocerán a los socios de la escindida las participaciones que correspondan conforme al criterio proporcional, considerándose titulares a quienes así lo acrediten debidamente al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de escisión, procediéndose a su inscripción en el Libro Registro de Socios de la beneficiaria una vez inscrita la escisión en el Registro Mercantil.

En **NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L.**, la distribución del capital social es la siguiente:

- **BELLVIS PARK, S.L.** es titular de **201.506 participaciones**, representativas del **50 % del capital social**;
- **VIAJES SIDETOURLS, S.L.** es titular de **201.506 participaciones**, representativas del **50 % del capital social**;

La atribución de participaciones en NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. se efectuará en favor de estos mismos socios y en idénticos porcentajes, por aplicación del criterio proporcional.

Conforme a ello se van emitir un total de 3.010.784 participaciones nuevas de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. conforme al siguiente reparto:

- **Numeración:** desde la número 3041 a la 3.013.824.
- **Asignación:**
 - **BELLVIS PARK, S.L.:** **1.505.392** participaciones nuevas (numeradas desde la 3.041s la 1.508.432)
 - **VIAJES SIDETOURLS, S.L.:** **1.505.392** participaciones nuevas (numeradas desde la 1.508.433 hasta la 3.013.824)
- **Participación** porcentual resultante en la beneficiaria:
 - **BELLVIS PARK, S.L.:** **50%**
 - **VIAJES SIDETOURLS, S.L.:** **50%**

El capital social resultante y la composición accionarial quedarán detallados en el acuerdo social y en la certificación registral.

VIII. APORTACIONES DE INDUSTRIA, PRESTACIONES ACCESORIAS, DERECHOS ESPECIALES Y VENTAJAS

No existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. que resulten afectadas por la escisión, ni se extingue la sociedad escindida por tratarse de escisión parcial, por lo que no procede compensación alguna por tal concepto. Asimismo, no existen títulos de clases especiales o privilegiadas ni personas con derechos especiales distintos de los derivados de las participaciones sociales, y no se atribuirán ventajas de ninguna clase a administradores ni a expertos independientes, por no intervenir estos últimos al amparo de la simplificación prevista cuando el reparto es proporcional, sin perjuicio de lo que se indica sobre información a trabajadores.

IX. FECHA DE DERECHO A GANANCIAS, EFECTOS CONTABLES Y EFECTOS JURÍDICOS REGISTRALES

La fecha a partir de la cual las participaciones de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. atribuidas a los socios de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. darán derecho a participar en las ganancias sociales coincidirá con la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública que formalice la escisión parcial, sin perjuicio de cualesquiera modalidades particulares que en su caso puedan fijarse en la propia escritura conforme a este proyecto.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la rama inmobiliaria transmitida se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L. será la que se fije en la escritura pública de escisión en coherencia con este proyecto, quedando expresamente establecido, en todo caso, que la eficacia jurídica de la transmisión por sucesión universal frente a terceros y la producción de los efectos propios de la escisión parcial se producirá con la inscripción de la escisión en el Registro Mercantil correspondiente a la sociedad escindida, al tratarse de una sociedad escindida española, siendo esta precisión relevante para evitar confusiones entre eficacia contable y eficacia jurídico-registral.

X. ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD BENEFICIARIA Y MODIFICACIONES ESTATUTARIAS DE LA ESCINDIDA

La sociedad beneficiaria, NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L., fue constituida mediante escritura y ha experimentado posteriores modificaciones estatutarias, incluyendo traslado de domicilio, modificación del objeto social y cambios en el órgano de administración.

Se incorporan como ANEXO III las copias de las escrituras y estatutos vigentes de la beneficiaria a los efectos de acreditación y coordinación documental. En la

sociedad escindida no se prevén modificaciones estatutarias derivadas de la escisión, al no alterarse su cifra de capital social.

XI. BALANCE UTILIZADO Y RÉGIMEN DE SIMPLIFICACIÓN DE REQUISITOS

A los efectos de la presente operación, se incorpora como ANEXO II un balance cerrado a fecha 31 de marzo de 2026), con finalidad informativa y de soporte del detalle patrimonial, si bien se hace constar expresamente que, dado que las participaciones de la sociedad beneficiaria se atribuyen a los socios de la sociedad escindida proporcionalmente a los derechos que tenían en el capital de ésta, el artículo 71 del Real Decreto-ley 5/2023 prevé que no sean necesarios el informe de los administradores sobre el proyecto de escisión, ni el informe de expertos independientes, ni tampoco el balance de escisión, sin perjuicio de que la sociedad, por razones de orden interno, transparencia y trazabilidad contable, opte por disponer y anexar dicho balance.

XII. CONSECUENCIAS SOBRE EL EMPLEO, INFORMACIÓN A TRABAJADORES

La escisión parcial no se prevé que tenga impacto negativo sobre el empleo existente, manteniéndose las relaciones laborales y, en su caso, produciéndose la subrogación de la sociedad beneficiaria en los derechos y obligaciones laborales respecto del personal que, en su caso, quedara atribuido a la unidad económica transmitida, en coherencia con el régimen de efectos de la escisión parcial y la transmisión de los derechos y obligaciones derivados de contratos de trabajo o relaciones laborales existentes en la fecha en que surta efecto la escisión, atribuidos a la beneficiaria de conformidad con el proyecto.

XII.1 Informe y derecho de información de trabajadores.

De conformidad con el artículo 5 del Real Decreto-ley 5/2023, los administradores elaborarán el informe destinado a trabajadores en el que se explicarán las consecuencias de la operación para las relaciones laborales, las medidas destinadas a preservar dichas relaciones, así como cualquier cambio sustancial en condiciones de empleo o ubicación de centros de actividad y, en su caso, el modo en que tales factores afectan a filiales, procediéndose a su puesta a disposición junto con el proyecto, mediante inserción en la página web de la sociedad y, en su defecto, mediante remisión por vía electrónica, con la antelación legalmente prevista de al menos un mes respecto de la junta general que apruebe la operación; asimismo, si se recibiera opinión de los representantes de los trabajadores en tiempo oportuno, se informará a los socios y se adjuntará al informe.

X11.2 Advertencia de cumplimiento parcial del plazo por causa organizativa y anexo justificativo.

Sin perjuicio del compromiso de cumplimiento del régimen de información a trabajadores, se incorpora como ANEXO V una diligencia/acta interna justificativa de la entrega del informe y del proyecto a los representantes de los trabajadores con una antelación de, al menos, diez días naturales respecto de la fecha prevista de la junta, motivada por la reciente celebración de elecciones sindicales y el nombramiento de nuevos delegados de personal, circunstancia sobrevenida que ha impedido materialmente efectuar la puesta a disposición con el mes de antelación, haciéndose constar como datos relevantes las siguientes fechas:

- de proclamación/nombramiento de los delegados, 16 de abril de 2026
- de constitución efectiva de la representación, 16 de abril de 2026
- de entrega del proyecto e informe, 30 de abril de 2026
- y de celebración de la junta, 8 de mayo de 2026

Todo ello a efectos de transparencia, trazabilidad documental y acreditación ante el Registro Mercantil dentro del control de legalidad y, en su caso, del expediente de certificado previo y documentación que lo acompaña.

XIII. DEPÓSITO, PUBLICIDAD, CONTROL REGISTRAL Y CERTIFICADO PREVIO

El presente proyecto será objeto de los trámites de publicidad y documentación societaria que correspondan antes de la aprobación del acuerdo, y, una vez adoptado el acuerdo de escisión por la junta general, será elevado a público, acompañándose la documentación complementaria exigible para su eventual aportación al Registro Mercantil a efectos de control de legalidad; en particular, cuando proceda solicitar el certificado previo, la solicitud se acompañará de la escritura de elevación a público y del proyecto, del informe del órgano de administración en su caso y de la opinión de los representantes de los trabajadores si se hubiera recibido, así como de los certificados de estar al corriente en obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y demás documentos previstos, incluyendo información sobre el número de trabajadores, existencia de filiales y cumplimiento de obligaciones debidas a organismos públicos, sin perjuicio de la posibilidad de subsanación registral en caso de defectos.

La escritura pública de escisión, para su inscripción, deberá expresar, además de las menciones reglamentarias, la clase de escisión, indicando si se produce o no extinción de la sociedad que se escinde, así como si la sociedad beneficiaria es de nueva creación o ya existente, y se acompañarán los documentos exigibles, a fin de que la operación pueda quedar inscrita, momento a partir del cual, por tratarse de

una sociedad escindida española, surtirá efecto la escisión y desplegará plenamente sus efectos frente a terceros.

XIV. APROBACIÓN POR JUNTA GENERAL

El presente proyecto se someterá a la aprobación de la junta general de socios de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L. y, en su caso, a la aprobación de la sociedad beneficiaria en los términos que procedan, dejándose constancia de que, al atribuirse las participaciones de la beneficiaria proporcionalmente a los socios de la escindida, resulta aplicable el régimen de simplificación del artículo 71 del Real Decreto-ley 5/2023 respecto de informes de administradores para socios, expertos independientes y balance de escisión, sin perjuicio de la necesidad de atender el derecho de información de trabajadores en los términos expuestos y del resto de documentación que, en su caso, deba aportarse en sede registral.

XV. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

La operación se proyecta con intención de acogimiento al régimen fiscal especial de reestructuración empresarial previsto en la normativa del Impuesto sobre Sociedades y su normativa de desarrollo, condicionándose su eficacia fiscal al cumplimiento de los requisitos tributarios exigibles y a la presentación de la documentación correspondiente ante la Agencia Tributaria y, en su caso, ante los órganos gestores competentes en relación con tributos locales que pudieran verse afectados, sin perjuicio de que el presente proyecto tiene naturaleza mercantil y societaria y se rige, en su validez formal y material, por las disposiciones mercantiles antes citadas.

XVI. ANEXOS

Forman parte inseparable del presente proyecto, a los efectos de su integridad, precisión y control de legalidad, los siguientes anexos:

- ANEXO I: Detalle de activos y pasivos transmitidos, con separación, identificación por cuentas contables y valores)
- ANEXO II: Balance cerrado a fecha 31 de marzo de 2026
- ANEXO III: Estatutos vigentes y escrituras relevantes de NEW PATRIMONIAL COSTA DEL SOL, S.L.
- ANEXO IV: Certificados de estar al corriente en obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social)
- y ANEXO V: Diligencia/acta justificativa sobre información a representantes de los trabajadores con antelación de diez días por reciente proceso electoral sindical y nombramiento de delegados, con acreditación de fechas, medios y recepción

XVII. LUGAR, FECHA Y FIRMA

21.- Y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente Proyecto Común de Escisión Parcial en Málaga, a 15 de abril de 2026

EL ADMINISTRADOR ÚNICO

YARON SARFATI HASSID (en representación de NEW CARS COSTA DEL SOL, S.L)