

CERTIFICACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MASA RENTAL SOCIMI, S.A.

Dña. Cristina Quesada Mendiola, en su calidad de secretaria del Consejo de Administración de Masa Rental Socimi, S.A. (la "**Sociedad**"), con domicilio social en Calle Princesa 2, 1º - 5ª, 28008 Madrid, y con NIF A-75576249,

CERTIFICA

- I. Que según se desprende del acta de fecha 13 de noviembre de 2025, ese mismo día se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas, en el domicilio social, con el carácter de universal, hallándose presentes o debidamente representados todos los accionistas que, a su vez, representan la totalidad del capital social, quienes adoptaron por unanimidad la celebración de la Junta, al amparo de lo previsto en el artículo 178 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**LSC**"), siendo presidida, por acuerdo unánime de los socios, por Solway Capital, S.L.U., debidamente representada por D. Justo Antonio Quesada Mendiola, y como Secretaria Springdream, S.L.U., debidamente representada por Dña. Cristina Quesada Mendiola, y adoptaron, por unanimidad, los siguientes acuerdos, estando todos ellos comprendidos en el orden del día, que se aceptó por unanimidad para el desarrollo de la sesión y que, literalmente transcritos, dicen así:

"ACUERDOS

PRIMERO. – Informe del Órgano de Administración.

*A los efectos de lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea (la "**RDL**"), los Accionistas toman conocimiento del informe formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 30 de octubre de 2025 en relación con la fusión por absorción por Masa Rental Socimi, S.A. (como sociedad absorbente) de Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. (como sociedad absorbida y, todo ello, conjuntamente, la "**Fusión**" y el "**Informe del Órgano de Administración**"), haciéndose constar que los trabajadores de la Sociedad Absorbente no han presentado observaciones relativas al mismo y han consentido expresamente la ejecución de la Fusión, haciéndose asimismo constar que la Sociedad Absorbida no cuenta con trabajadores. Se adjunta a la presente acta copia del Informe del Órgano de Administración como **Anexo I**.*

SEGUNDO. - Examen y aprobación del Balance de Fusión.

*La Junta General de Accionistas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del RDL, acuerda por unanimidad aprobar íntegramente y sin reserva de ninguna clase como balance de fusión el balance cerrado a 30 de septiembre de 2025, formulado por el Consejo de Administración y sometido a la aprobación de esta Junta (el "**Balance de Fusión**").*

En este sentido, se hace constar que el Balance de Fusión de la Sociedad no ha sido objeto de verificación por auditor de cuentas, en la medida en que la Sociedad no está obligada a auditar sus cuentas anuales, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

*Se adjunta copia del Balance de Fusión a la presente acta como **Anexo II**.*

En aplicación de lo previsto en el artículo 43.2 del RDL, se hace constar que el Balance de Fusión no contiene modificaciones en las valoraciones.

TERCERO. - Examen y aprobación del Proyecto Común de Fusión.

*La Junta General de Accionistas, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.3 del RDL, acuerda aprobar en su integridad el proyecto común de fusión formulado y suscrito por el Consejo de Administración de Masa Rental Socimi, S.A. (la "**Sociedad Absorbente**") y por el administrador único de Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. (la "**Sociedad Absorbida**"), en fecha 30 de octubre de 2025 (el "**Proyecto Común de Fusión**").*

*El Proyecto Común de Fusión se adjunta como **Anexo III** a la presente acta.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 del RDL, se hace constar que no se ha dado publicidad ni se ha efectuado el depósito en el Registro Mercantil de los documentos exigidos por la ley para la aprobación de la fusión, en tanto que los presentes acuerdos se adoptan en junta universal y por unanimidad de todos los accionistas con derecho de voto y, en su caso, de quienes legítimamente puedan ejercer dicho derecho conforme a la ley o a los estatutos sociales.

Asimismo, se deja constancia de que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 del RDL, no se ha requerido intervención de experto independiente.

Por otro lado, de conformidad con lo previsto en los artículos 5.4 y 53.1 del RDL, no ha sido necesario elaborar el informe de administradores destinado a los accionistas sobre el Proyecto Común de Fusión por tratarse de una fusión por absorción de sociedad íntegramente participada. No obstante, a los efectos de lo establecido en el artículo 8 del RDL, sí se ha elaborado el Informe del Órgano de Administración destinado a los trabajadores de la Sociedad Absorbente, previsto en el artículo 5.6 del RDL, formulado y suscrito en fecha 30 de octubre de 2025 y del que los Accionistas han tomado conocimiento en el acuerdo Primero anterior. Igualmente, se hace constar que la Sociedad Absorbida no cuenta con trabajadores.

Asimismo, se hace constar que no ha habido modificaciones sustanciales del activo o del pasivo en la Sociedad Absorbente o la Sociedad Absorbida entre la fecha de redacción del Proyecto Común de Fusión y el día de hoy.

CUARTO. – Aprobación de la Fusión.

De conformidad con el Proyecto Común de Fusión, la Junta General de Accionistas, de conformidad con el artículo 47 y siguientes del RDL, acuerda, por unanimidad, aprobar la Fusión, consistente en la absorción, por parte de la Sociedad Absorbente de la Sociedad Absorbida, ajustándose estrictamente al Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 y 34 del RDL, mediante la disolución y extinción sin liquidación de la Sociedad Absorbida, con la consiguiente transmisión en bloque de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que lo adquirirá por sucesión universal,

subrogándose en la totalidad de los derechos y obligaciones que componen el patrimonio de la Sociedad Absorbida, todo ello en los términos y condiciones establecidos en el Proyecto Común de Fusión.

En la medida en que la Sociedad Absorbida se encuentra íntegramente participada por la Sociedad Absorbente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.1 del RDL, no es necesario incluir en el Proyecto las menciones citadas en el apartado 1 del referido artículo, ni tampoco procede realizar ampliación de capital social en la Sociedad Absorbente, ni se requiere de intervención de expertos independientes sobre el Proyecto, ni es exigible la sección del informe de administradores destinada a los accionistas, elaborándose, en los casos aplicables, un informe por los administradores destinado a los trabajadores con el contenido establecido en el artículo 5.5 del RDL. Asimismo, tampoco es necesaria la aprobación de la fusión por el accionista único de la Sociedad Absorbida.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil y de conformidad con los términos y condiciones contenidos en el Proyecto, al cual se ajusta la fusión por absorción que por la presente se aprueba y que, en lo menester, se dan aquí por reproducidos, se hace constar lo siguiente:

1. "SOCIEDADES INTERVINIENTES"

1.1. SOCIEDAD ABSORBENTE

Denominación social: Masa Rental Socimi, S.A.

Tipo jurídico: Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Domicilio social: Calle Princesa 2, 1º - 5ª, 28008 Madrid, España.

Número de Identificación fiscal: A-75576249.

Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-840852, folio electrónico, IRUS 1000437932162.

Capital social: El capital social de Masa Rental Socimi asciende a OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (8.800.000 €), dividido en 880.000 acciones ordinarias, de una sola serie y clase, indivisibles y de libre transmisión, que se hallan representadas mediante anotaciones en cuenta, de 10,00 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 880.000, todas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Órgano de Administración: La administración está encomendada a un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros:

- *Presidente: D. Justo Antonio Quesada Mendiola.*
- *Vicepresidente: D. Manuel Quesada Mendiola.*
- *Secretaria: Dña. Cristina Quesada Mendiola.*
- *Vocal: Dña. María José Quesada Mendiola.*

1.2. SOCIEDAD ABSORBIDA

Denominación social: Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U.

Tipo jurídico: Sociedad anónima.

Domicilio social: Calle Princesa 2, 1º - 5ª, 28008 Madrid, España.

Número de Identificación fiscal: A-03.067.055.

Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M-108572, tomo 6670, folio 33.

Capital social: El capital social de Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. asciende a SESENTA Y SEIS MIL CIENTO ONCE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (66.111,33 €) dividido en 11.000 acciones de 6,0101209091 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 11.000, todas inclusive, totalmente asumidas y desembolsadas.

Órgano de Administración: La administración está encomendada a un Administrador Único: D. Justo Antonio Quesada Mendiola.

2. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LA FUSIÓN TENDRÁ EFECTOS CONTABLES DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40. 6º del RDL 5/2023, se hace constar que las operaciones de la Sociedad Absorbida, que se extinguirá como consecuencia de la Fusión, habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente desde la fecha de la inscripción de la Escritura de Fusión en el Registro Mercantil, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración nº 21 del Plan General de Contabilidad.

3. ESTATUTOS SOCIALES

Los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente no sufrirán modificación alguna con motivo de la Fusión.

4. INCIDENCIA DE LA FUSIÓN SOBRE APORTACIONES DE INDUSTRIA O PRESTACIONES ACCESORIAS

La Fusión no tendrá incidencia sobre aportaciones de industria o prestaciones accesorias que, en su caso, puedan contener los Estatutos Sociales de las Sociedades Intervinientes.

5. TITULARES DE DERECHOS ESPECIALES O TENEDORES DE TÍTULOS DISTINTOS DE ACCIONES

No procede otorgar ningún derecho ni opción de los referidos en el apartado 3º del artículo 4 del RDL 5/2023.

6. VENTAJAS QUE VAYAN A ATRIBUIRSE A LOS MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN, SUPERVISIÓN O CONTROL DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5º del artículo 4.1 del RDL 5/2023, se hace constar que no se atribuirán ventajas de ninguna clase a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades Intervinientes.

7. ACREDITACIÓN RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL

A los efectos de los artículos 40.9º y 64.3º del RDL 5/2023, las Sociedades Intervinientes se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

Se acredita dicho cumplimiento acompañando sendos certificados de cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social al Proyecto como Anexo 4.9 de las Sociedades Intervinientes.

8. IMPLICACIONES DE LA OPERACIÓN PARA LOS ACREEDORES Y, EN SU CASO, GARANTÍAS PERSONALES O REALES QUE SE LES OFREZCAN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1 4º del RDL 5/2023, se considera que la Fusión proyectada no pone en riesgo el cobro de los créditos de los acreedores de las Sociedades Intervinientes a su vencimiento, por lo que no se prevé que tenga incidencia alguna para ellos. Consecuentemente, no se considera necesaria la prestación de garantía personal o real alguna adicional a las que, en su caso, pudieran tener concedidas.

9. DETALLES DE LA OFERTA DE COMPENSACIÓN EN EFECTIVO DEL ACCIONISTA QUE DISPONGA DEL DERECHO A ENAJENAR SUS ACCIONES

En la medida en que los accionistas de la Sociedad Absorbente no cuentan con el derecho a enajenar sus acciones a cambio de una compensación en efectivo adecuada, no procede describir los detalles de dicha oferta.

10. POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO

La Fusión no tendrá consecuencia alguna sobre el empleo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5.6 y 46 del RDL 5/2023, se pondrá a disposición de los representantes de los trabajadores de la Fusión o, cuando no existan tales representantes, de los propios trabajadores, el Proyecto y el correspondiente informe del órgano de administración de la Sociedad Absorbente (en la medida en que la Sociedad Absorbida no cuenta con trabajadores) sobre la Fusión dirigido a los trabajadores, así como el resto de documentación legalmente exigible.

Asimismo, se hace constar que los derechos de información de los trabajadores sobre la Fusión no se verán restringidos por el hecho de que las operaciones se adopten por junta universal”.

QUINTO. - Aprobación del acogimiento de la operación de fusión al régimen fiscal especial del Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Junta General de Accionistas de Masa Rental Socimi, S.A. acuerda que la operación de fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada Manoli Construcciones, Promociones y Ventas Masa, S.A.U. por parte de Masa Rental Socimi, S.A., quede acogida al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, aplicable a fusiones, escisiones, aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, canjes de valores y cambio de domicilio

de una Sociedad Europea o Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

A tal efecto, y en cumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable, se acuerda comunicar debidamente la operación a la Administración tributaria en la forma y plazos reglamentarios, una vez la escritura de fusión haya quedado inscrita en el Registro Mercantil correspondiente.

SEXTO. - Delegación de facultades para la ejecución y elevación a público de los acuerdos adoptados.

Los Accionistas acuerdan facultar los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para que cualquiera de ellos, individual e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, puedan:

- (i) Redactar y publicar los anuncios relativos a la operación de fusión y transformación.*
- (ii) Otorgar cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios para hacer constar el cambio de titularidad de cualesquiera bienes de las sociedades absorbidas y realizar cuantas gestiones sean precisas para inscribir en los registros que correspondan aquellos bienes susceptibles de inscripción.*
- (iii) Realizar cuantas gestiones sean necesarias para la plena efectividad de los acuerdos aprobados ante cualesquiera autoridades competentes, en especial, ante las autoridades fiscales, laborales, de la Seguridad Social, o cualesquiera otras autoridades administrativas, estatales, autonómicas, provinciales o locales. En especial, realizar la oportuna comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria a los efectos de notificar el acogimiento de la fusión al régimen especial contemplado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.*
- (iv) Comparecer ante Notario con el objeto de elevar a público los acuerdos precedentes, así como otorgar la correspondiente escritura pública, con los pactos y declaraciones que fueran convenientes, pudiendo incluso aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente acta, otorgar las escrituras de subsanación, complementarias o aclaratorias que, en su caso, procedan hasta obtener la inscripción total de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil o solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si el mismo no accediera a su inscripción total.*

SÉPTIMO. - Redacción, lectura y aprobación del acta.

No habiendo más asuntos que tratar, ni solicitada la palabra por ningún asistente, a continuación, se suspende la sesión durante unos minutos al objeto de redactar el acta que, seguidamente, fue leída por la Secretaria, aprobada por unanimidad y firmada por la Secretaria con el Vº Bº del Presidente, tras lo cual se levanta la sesión”.

Y para que así conste y surta los oportunos efectos legales, se expide la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a 13 de noviembre de 2025.

VºBº EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

D. Justo Antonio Quesada Mendiola

Dña. Cristina Quesada Mendiola