

# mercial inmuebles socimi

Madrid, a 14 de mayo de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020, MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Mercal**”), pone en su conocimiento que:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Por medio del presente, tras la Información Privilegiada publicada el 25 de marzo de 2025 (“*ACUERDO CON VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. RELATIVO A UNA POTENCIAL OPERACIÓN DE FUSIÓN*”), se efectúa el **anuncio de publicidad y puesta a disposición de la documentación preparatoria** de la fusión de la Sociedad “VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.” (como sociedad absorbente) y el de las sociedades “MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.”, “ALKIGAR, S.A.” y “POLÍGONO GARZA 2000, S.L.” (como sociedades absorbidas), de conformidad con lo preceptuado en los **arts. 7 y 46.1** 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.

Por consiguiente, se **anexa** la siguiente documentación:

- Informe de los Administradores.
- Proyecto Común de Fusión.
- Anuncio de Observaciones de la Fusión.
- El Informe de Experto Independiente.

Respecto a la información contable, se hace constar que las cuentas anuales y los informes de gestión de los cuatro últimos ejercicios, así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas de la Sociedad, están disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en los enlaces que a continuación se indican:

# mercatal inmuebles sociimi

**Año 2021:**

[http://www.mercalinmuebles.es/pdf/OIR\\_publicacion\\_cuentas\\_anuales\\_y\\_otros.pdf](http://www.mercalinmuebles.es/pdf/OIR_publicacion_cuentas_anuales_y_otros.pdf)

[http://www.mercalinmuebles.es/pdf/Informacion\\_financiera\\_semestral\\_2021.pdf](http://www.mercalinmuebles.es/pdf/Informacion_financiera_semestral_2021.pdf)

**Año 2022:**

<http://www.mercalinmuebles.es/pdf/CCAA2022.pdf>

[http://www.mercalinmuebles.es/pdf/Informacion\\_financiera\\_semestral2022.pdf](http://www.mercalinmuebles.es/pdf/Informacion_financiera_semestral2022.pdf)

**Año 2023:**

[http://www.mercalinmuebles.es/pdf/OIR-publicacion\\_cuentas\\_anuales\\_y\\_otros.pdf](http://www.mercalinmuebles.es/pdf/OIR-publicacion_cuentas_anuales_y_otros.pdf)

<http://www.mercalinmuebles.es/pdf/Informacionfinancierasemestral2023.pdf>

**Año 2024:**

[http://www.mercalinmuebles.es/pdf/OIR\\_publicacion\\_cuentas\\_anuales\\_y\\_otros\\_24.pdf](http://www.mercalinmuebles.es/pdf/OIR_publicacion_cuentas_anuales_y_otros_24.pdf)

<http://www.mercalinmuebles.es/pdf/InformacionFinancieraSemestral2024.pdf>

Los estatutos de la sociedad absorbente serán objeto de modificación, estando disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en el enlace que a continuación se indica:  
<http://www.mercalinmuebles.es/>

La identidad de los consejeros de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos son los siguientes:

a) Consejeros de la Sociedad Absorbente:

- **Don Joaquín López-Chicheri Morales** (presidente y consejero delegado), nombrado con fecha 28 de octubre de 2021.
- **Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras** (consejero delegado) nombrado con fecha 28 de octubre de 2021.
- **Don Jesús Martínez-Cabrera Peláez** (consejero dominical) nombrado con fecha 23 de junio de 2021.
- **Don Juan Acero-Riesgo Tero** (consejero dominical) nombrado con fecha 7 de junio de 2022.
- **Don Manuel Cereijo Trinidad** (consejero dominical) nombrado con fecha 1 de diciembre de 2021.
- **Torrealba y Bezares, S.L.**, representada por D. Eladio Bezares Munilla (consejero dominical) nombrado con fecha 26 de junio de 2024.
- **Don Tomás Hurtado Helguero** (consejero dominical) nombrado con fecha 9 de julio de 2020.

# mercial inmuebles socimi

- **Doña. Marta Campello Calvo** (consejera “otros externos”) nombrada con fecha 1 de diciembre de 2021.
  - **Doña Sandra Daza Silva** (consejera independiente) nombrada con fecha 26 de junio de 2024.
  - **Don Javier Estrada Fernández-Hontoria** (consejero dominical) nombrado con fecha 26 de junio de 2024.
- b) Consejeros de la Sociedades Absorbidas:
- MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.:
    - **Don Basilio Rueda Martín** (presidente y consejero delegado), nombrado con fecha 29 de mayo de 2019.
    - **Don José Enrique García Ramos** (secretario y consejero delegado) nombrado con fecha 29 de mayo de 2019.
    - **Don Esteban Costa Pérez** (consejero delegado) nombrado con fecha 29 de mayo de 2019.
  - ALKIGAR, S.A. y POLÍGONO GARZA 2000, S.L.:
    - **Don Salvador García González** (presidente y consejero delegado solidario), nombrado con fecha 14 de diciembre de 2022.
    - **Don Joaquín García González** (secretario y consejero delegado solidario), nombrado con fecha 14 de diciembre de 2022.
    - **Doña Isabel García González** (consejera delegada solidaria), nombrada con fecha 14 de diciembre de 2022.
    - **Don Carlos García González** (vicesecretario y consejero delegado solidario), nombrado con fecha 14 de diciembre de 2022.

Se hace expresamente constar que la totalidad de la documentación anteriormente mencionada se encuentra asimismo a disposición de accionistas y acreedores en el domicilio social de la Sociedad.

Adicionalmente, se informa a los accionistas y acreedores que la siguiente información de las otras dos sociedades absorbidas, “ALKIGAR, S.A.” y “POLÍGONO GARZA 2000, S.L.”, estará disponible para su consulta y descarga en la página web corporativa de la Sociedad en el enlace que a continuación se indica: <http://www.mercalinmuebles.es/>

- Informe de los Administradores.
- Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2021, 2022, 2023.
- Estados Financieros correspondiente al ejercicio 2024.
- Estatutos Sociales.

# **mercial inmuebles socimi**

Asimismo, se informa a los accionistas y acreedores que pueden presentar a la Sociedad, a más tardar CINCO (5) DÍAS LABORABLES antes de la fecha de la Junta General que acuerde la fusión, observaciones relativas al proyecto.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus consejeros.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

---

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Presidente del Consejo de Administración

D. Basilio Rueda Martín

# **mercial inmuebles socimi**

## **ANEXO 1 INFORME DE LOS ADMINISTRADORES**

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** de “**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**”,  
relativo al PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN de **Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**  
(**“Sociedad Absorbente”**), y **Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono**  
**Garza 2000, S.L.** (las **“Sociedades Absorbidas”**)

---

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente informe (el **“Informe”**) está redactado por el Consejo de Administración de la sociedad **Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.** (**“Mercal”**) en cumplimiento de lo previsto en el art. 5 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, cuyo Libro Primero recoge la nueva regulación en materia de modificaciones estructurales (el **“RDLME”**) en relación con el proyecto común de fusión de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (**“Vitruvio”** o la **“Sociedad Absorbente”**), Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (**“Mercal”**), Alkigar, S.A. (**“Alkigar”**) y Polígono Garza 2000, S.L. (**“Garza”**, junto con Mercal y Alkigar, las **“Sociedades Absorbidas”** y, conjuntamente con la Sociedad Absorbente, las **“Sociedades”**).

Los Consejos de Administración de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas redactaron y suscribieron el Proyecto Común de Fusión en fecha de 14 de abril de 2025.

Se adjunta como **Anexo I** el referido Proyecto Común de Fusión.

La operación de fusión proyectada consistirá en la absorción por parte de Vitruvio, de Mercal, Alkigar y Garza, con extinción de estas tres últimas, vía disolución sin liquidación, y transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de las Sociedades Absorbidas recibirán en canje acciones de Vitruvio (la **“Fusión”**).

En consecuencia, la Fusión supondrá el aumento de capital social de Vitruvio.

En cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 5 y 9.2 del RDLME, el presente Informe tiene por objetivo explicar y justificar detalladamente las posibles implicaciones de la Fusión para la trabajadora y los socios.

Es por tanto que el presente Informe ha sido elaborado y suscrito por los miembros del Consejo de Administración de Mercal, D. Basilio Rueda Martín, D. José Enrique García Ramos y D. Esteban Costa Pérez.

## **2. CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN**

### **2.1. CONTEXTO DE LA FUSIÓN**

La Fusión responde a una estrategia de integración patrimonial y operativa cuyo objetivo es fortalecer la posición de Vitruvio como vehículo de inversión inmobiliaria diversificado, eficiente y orientado a la generación de valor para el accionista.

Esta operación se enmarca en el proceso de consolidación de Vitruvio en el mercado inmobiliario español y como proyecto integrador de otras sociedades de inversión inmobiliaria. Es la décima operación de este estilo que acomete Vitruvio en diez años y espera que suponga una mejora de la rentabilidad para el accionista.

Esta operación permitirá a Vitruvio:

- Incrementar de forma significativa su base de activos, mejorando su diversificación geográfica, sectorial y por inquilinos, así como su posición global en el mercado inmobiliario.
- Optimizar la gestión y estructura operativa y de dirección, eliminando duplicidades administrativas y de gestión derivadas de la existencia de distintas entidades jurídicas que se derivarían de una operación distinta a la Fusión, permitiendo así una mayor transparencia, eficacia en la gestión de sus recursos, y la mejora de la capacidad comercial, de administración y de negociación frente a terceros.
- Mejorar y reforzar su perfil financiero y patrimonial, al incorporar activos con rentabilidades estables y potencial de revalorización, lo que permitirá una mejor y sólida posición frente a inversores y entidades financieras.
- Aumentar la liquidez de sus acciones al consolidar en una única sociedad los accionariados dispersos de las Sociedades Absorbidas, facilitando una mayor capitalización bursátil y visibilidad en el mercado.
- Unificar la gestión y administración de la actividad en una única unidad empresarial, aglutinando capacidades, sinergias y posicionamiento en el mercado.
- Mejora de la eficiencia desde el punto de vista comercial, tecnológico, productivo, técnico y administrativo del grupo, potenciando el crecimiento futuro de la sociedad resultante y de las actividades desarrolladas por la misma.

Por lo que se refiere a Mercal, Alkigar y Garza, la Fusión permitirá:

- Dotarse de un relevo generacional en la gestión y dirección, al integrarse en una estructura de mayor tamaño, profesionalizada y adaptada al actual contexto del sector.
- Proporcionar a sus accionistas un marco más adecuado en cuanto a la liquidez de sus acciones.
- Integrarse en una estructura con un portfolio de activos más amplio y diversificado, que otorga mayor garantía ante posibles vicisitudes en el mercado.

- Garantizar la continuidad de la actividad económica que se viene realizando, toda vez que las actividades de las sociedades absorbidas se beneficiarán de la posición y las condiciones que ostenta la marca de la entidad absorbente en el mercado. Unificar la gestión y administración de la actividad en una única unidad empresarial, aglutinando capacidades, sinergias y posicionamiento en el mercado.
- Mejora de la eficiencia desde el punto de vista comercial, tecnológico, productivo, técnico y administrativo del grupo, potenciando el crecimiento futuro de la sociedad resultante y de las actividades desarrolladas por la misma.
- Racionalización y mejora del posicionamiento en el sector de actividad.

La Fusión persigue la creación de valor mediante sinergias operativas y una estructura de costes más eficiente. Además, favorece una gestión unificada y estratégica del portafolio inmobiliario, en línea con los intereses de los accionistas actuales y futuros de Vitruvio. En este sentido, la Fusión va a procurar la racionalización de la actividad de las entidades que participan en la operación, buscando la estructura óptima tanto para la gestión de los activos y negocios, como para el futuro desarrollo y crecimiento de los mismos, unificados y concentrados en la Sociedad Absorbente, lo que en definitiva permitirá ofrecer una imagen unitaria de la actividad frente a terceros, así como la optimización de la estructura en la canalización de futuras inversiones, 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), economías de escala en la gestión y costes de proveedores, incrementar la solvencia y la capacidad económica y de negociación de la unidad económica resultante. centralización y optimización de la capacidad para obtener garantías y recursos financieros, mejora de 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.

Para las Sociedades Absorbidas, la Fusión representa una oportunidad estratégica para sus accionistas y socios, al permitirles integrarse en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario en crecimiento, con un historial acreditado de incremento anual de dividendos y cuyas acciones cuentan con liquidez en el mercado, facilitando así una posible desinversión futura, parcial o total, en condiciones más favorables.

La Fusión facilita además una solución efectiva al relevo generacional en la gestión de Alkigar y Garza, al integrarse en una estructura profesionalizada con un equipo gestor consolidado, evitando la necesidad de futuras y eventuales reestructuraciones individuales. Asimismo, la incorporación al perímetro de Vitruvio supone una diversificación inmediata de su inversión, tanto en términos de activos como de inquilinos, y una exposición a una cartera inmobiliaria más amplia, lo que reduce riesgos individuales y mejora la estabilidad de los retornos a largo plazo.

## **2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN**

La integración de los negocios de las Sociedades se llevará a cabo mediante una fusión, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes del RDL-LME.

En concreto, la Fusión proyectada se instrumentará mediante la absorción por parte de Vitruvio, de Mercal, Alkigar y Garza, con extinción de estas tres últimas, vía disolución sin liquidación, y transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de las Sociedades Absorbidas recibirán en canje acciones de Vitruvio.

En consecuencia, la Fusión supondrá el aumento de capital social de Vitruvio de 4.705.488 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros por acción, esto es, se recibirá patrimonio por 73.405.612,80€ de los cuales 47.054.880,00€ se corresponderán con capital social y 26.350.732,80€ con la prima de emisión. De esta forma, el capital social de Vitruvio quedará fijado en 143.134.640 €.

El contenido del presente Proyecto Común de Fusión, al amparo de lo establecido por los artículos 4 y 40 del RDL-LME, se detalla a continuación.

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

A los efectos del artículo 4.1.1º RDL-LME, se identifica a continuación a las Sociedades participantes en la Fusión:

(A) Sociedad Absorbente:

- (i) Denominación: Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-87028932.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32358, folio 70, hoja M-582499.
- (vi) Capital social: El capital social de Vitruvio asciende a la cantidad de 96.079.760,00 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
  - **D. Joaquín López-Chicheri Morales**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50743267-T, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración

mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021, miembro de la comisión de auditoría y control, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de 28 de octubre de 2021.

- **D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52989178-F, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021 y consejero delegado solidario y miembro de la comisión de auditoría y control con fecha 28 de octubre de 2021.
- **D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5202478-Q, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021.
- **D. Juan Acero-Riesgo Terol**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 05383844-G, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 7 de junio de 2022.
- **D. Manuel Cereijo Trinidad** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 22472126-E, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021.
- **Torrealba y Bezares, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Calle Miguel Villanueva, 5 3º 2ª. 26001, Logroño, La Rioja y Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) B-26334094, debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 16549010-G, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración y representante persona física, respectivamente, mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024.
- **D. Tomás Hurtado Helguero**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 11796824-D, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 9 de julio de 2020.
- **Dña. Marta Campello Calvo**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid

(España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 20181550-Q, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021.

- **Dña. Sandra Daza Silva**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52473186-C, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024.
- **D. Javier Estrada Fernández-Hontoria**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50836459-L, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la comisión de auditoría y control con fecha 26 de junio de 2024.
- Asimismo, se hace constar que: **D. Enrique Nieto Brackelmanns**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Príncipe de Vergara, 187 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número 50898699-K, en vigor, fue nombrado secretario no miembro del consejo de administración mediante acuerdo del consejo de administración de 19 de enero de 2024 y secretario de la comisión de auditoría y control de Vitruvio con fecha 14 de febrero de 2024.

(B) Sociedades Absorbidas

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**

- (i) Denominación: Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-80437775.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.869, folio 12, hoja M-329197.
- (vi) Capital social: El capital social de Mercal asciende a la cantidad de 5.528.641,07 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
  - **D. Basilio Rueda Martín**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y

con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2089999-N, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.

- **D. José Enrique García Ramos**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 267640-N, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.
- **D. Esteban Costa Pérez**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 37671209-S, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.

#### **Alkigar, S.A.**

- (i) Denominación: Alkigar, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Avenida General 1, 28042 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-78840873.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5991, folio 1, hoja M-97969.
- (vi) Capital social: El capital social de Alkigar asciende a la cantidad de 369.622,44 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:

- **D. Salvador García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 00276275-E, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
- **D. Joaquín García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 02704168-N, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y secretario del consejo

de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

- **Dña. Isabel García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5218114, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración y consejero delegado solidario mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
- **D. Carlos García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2523697, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y vicesecretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

#### **Polígono Garza 2000, S.L.**

- (i) Denominación: Polígono Garza 2000, S.L.
- (ii) Forma jurídica: sociedad de responsabilidad limitada.
- (iii) Domicilio social: Avenida General 5, 28042 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: B-82291493.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 14069, folio 186, hoja M-231019.
- (vi) Capital social: El capital social de Garza asciende a la cantidad de 1.650.000,00 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
  - **D. Salvador García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 00276275-E, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Joaquín García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 02704168-N, en vigor,

nombrado miembro, consejero delegado solidario y secretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

- **Dña. Isabel García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5218114, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración y consejero delegado solidario mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
- **D. Carlos García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2523697, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y vicesecretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

#### **4. CONSECUENCIAS PARA LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL FUTURA DE LA SOCIEDAD Y SUS ACREDITORES**

La Fusión proyectada no tendrá ninguna consecuencia perjudicial para la actividad empresarial futura de Mercal o de Vitruvio como sociedad resultante, ni para sus acreedores. A tales efectos, se indica:

- (a) La Fusión supondrá la transmisión en bloque de todos los activos y pasivos de las Sociedades Absorbidas a favor de Vitruvio quien, a su vez, adquirirá por sucesión universal la totalidad de tales activos y pasivos.
- (b) Las relaciones jurídicas entre las Sociedades Absorbidas y sus respectivos acreedores continuarán en vigor, si bien el titular de las deudas, obligaciones y créditos correspondientes pasará a ser Vitruvio en vez de la Sociedad Absorbida en cuestión.
- (c) Las obligaciones asumidas por Vitruvio frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por esta.
- (d) No está previsto otorgar garantías, ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las Sociedades, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable.

#### **5. SECCIÓN DESTINADA A LOS SOCIOS**

##### **5.1. Derecho de compensación y tipo de canje**

- (A) Tipo de canje

El tipo de canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas por acciones de Vitruvio ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades.

Dicho tipo de canje ha sido calculado teniendo en cuenta un valor razonable por acción de Vitruvio de 15,60 €, correspondiente al valor liquidativo a 31 de diciembre de 2024.

En atención a lo anterior, el tipo de canje será el siguiente:

**i) Tipo de canje aplicable a las acciones de Mercal:**

Los titulares de acciones de Mercal tendrán derecho a recibir 2.800.000 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

**ii) Tipo de canje aplicable a las acciones de Alkigar:**

Los titulares de acciones de Alkigar tendrán derecho a recibir 1.340.460 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

**iii) Tipo de canje aplicable a las acciones de Garza:**

Los titulares de acciones de Garza tendrán derecho a recibir 565.028 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

El tipo de canje propuesto será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME.

**(B) Forma de atender el canje**

La Sociedad Absorbente atenderá el canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas mediante una combinación de:

- (i) acciones de nueva emisión de Vitruvio, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes; y
- (ii) en su caso, una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME.

Considerando el tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, el aumento de capital de Vitruvio se realizará por un importe nominal total de 47.054.880 € y un importe de prima de emisión total de 26.350.732,80 €, mediante la emisión de 4.705.488 nuevas acciones de Vitruvio de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes. Por tanto, las nuevas acciones de la Sociedad Absorbente resultantes de la ecuación de canje se emitirán con una prima de emisión de 5,60 € por cada acción de Vitruvio. La junta general de accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión preverá la suscripción incompleta para el caso de que, como consecuencia de los denominados picos y la compensación complementaria en dinero, no se emitan todas las citadas nuevas acciones de Vitruvio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), no habrá derecho de suscripción preferente y la suscripción de las acciones de nueva emisión estará reservada a los titulares de las acciones de las Sociedades Absorbidas. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones de Vitruvio, como la prima de emisión correspondiente a dichas acciones, quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia

de la transmisión en bloque del patrimonio social de las Sociedades Absorbidas a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquéllas.

Conforme a lo anterior, y al tipo de canje previsto en el apartado 5.2.3.(A) anterior:

- Los accionistas de **Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.** recibirán 2.800.000 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los accionistas de Mercal podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

- Los accionistas de **Alkigar, S.A.** recibirán 1.340.460 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los accionistas de Alkigar podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

- Los accionistas de **Polígono Garza 2000, S.L.** recibirán 565.028 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado (A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los socios de Garza podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado (A) anterior (esto es, 15,60 €).

A efectos aclaratorios, se hace constar que la Sociedad Absorbente entregará las acciones de Vitruvio que correspondan conforme a la ecuación de canje a todos y cada uno de los accionistas de las Sociedades Absorbidas incluyendo, en particular, a todos y cada uno de los accionistas minoritarios que en su caso existan.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 del RDL-LME, no se canjearán las acciones de las Sociedades Absorbidas de las que Vitruvio sea titular, ni las acciones que cada una de las Sociedades Absorbidas tenga en autocartera. En este sentido, se hace constar que, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión:

- i) Vitruvio no es titular de acciones o participaciones de ninguna de las Sociedades Absorbidas;
- ii) Mercal mantiene en autocartera 1.033 acciones por un valor nominal total de 6.208,33 euros, que representan el 0.11% de su capital social;
- iii) Alkigar y Garza no cuenta con autocartera alguna.
- iv) Ninguna de las Sociedades Absorbidas es titular de acciones o participaciones de las restantes Sociedades.

(C) Procedimiento de canje de las acciones

La totalidad de las acciones de Vitruvio que corresponderán a los accionistas de las Sociedades Absorbidas como consecuencia del procedimiento de canje, les serán adjudicadas en la propia escritura de fusión, procediéndose a la emisión de los nuevos títulos que procedan, a la asignación por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación De Valores, S.A.U. (“Iberclear”) de las acciones emitidas y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Una vez inscrita la Fusión en los Registros Mercantiles correspondientes y, por tanto, la ampliación de capital mencionada, se procederá a canjear las acciones de las Sociedades Absorbidas, por las acciones correspondientes de la Sociedad Absorbente, Vitruvio, de acuerdo con las siguientes reglas:

El canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas por acciones de la Sociedad Absorbente se llevará a cabo una vez:

- i) acordada la Fusión por las respectivas juntas generales de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza; e
- ii) inscrita la escritura de fusión en los Registros Mercantiles correspondientes.

Acordada la Fusión por las juntas generales de las Sociedades, presentada la documentación equivalente a que se refieren los artículos 1.4 g), 21.2 y concordantes del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, e inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, se procederá al canje de las acciones.

El canje de las acciones se efectuará a través de las entidades participantes en Iberclear que sean depositarias de las referidas acciones, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que proceda.

Como consecuencia de la Fusión, las acciones de Mercal, de Alkigar y de Garza quedarán amortizadas o extinguidas.

Una vez llevado a cabo el canje de las acciones, Vitruvio solicitará su incorporación al mercado en las mismas condiciones que las acciones de Vitruvio ya existentes. En concreto, se procederá a la asignación por Iberclear y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Asimismo, se deja constancia de que los importes relativos a la compensación complementaria en dinero que en su caso proceda como compensación por los denominados picos mencionados anteriormente, serán abonados por la Sociedad Absorbente a los accionistas de las Sociedades Absorbidas, en el plazo de treinta (30) días desde la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil.

## **5.2. Consecuencias de la fusión para los socios**

De conformidad con la ley, tal y como se ha indicado anteriormente, por efecto de la sucesión universal, la Sociedad Absorbente asumirá la totalidad de las deudas sociales de las Sociedades Absorbidas, que se extinguirán, sin más límites ni condiciones que los propios de su tipo social y sin perjuicio del derecho de los acreedores de las sociedades que se fusionan establecido en los arts. 13 y 14 RDL-LME.

Como consecuencia de la Fusión, Mercal, Alkigar y Garza se disolverán sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal al patrimonio de Vitruvio.

Se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.7º del RDL-LME, que los activos y pasivos transmitidos por las Sociedades Absorbidas a Vitruvio se valorarán según su valor razonable.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de lo previsto en la normativa contable de aplicación, estos activos y pasivos se registrarán en la contabilidad de Vitruvio según sus valores contables en las cuentas anuales de las Sociedades Absorbidas antes de realizarse la Fusión, de acuerdo con el apartado 5.2.6 de este Proyecto Común de Fusión.

Se deja expresa constancia igualmente de que Mercal tiene previsto el reparto de un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 y de otra distribución extraordinaria con cargo a prima de emisión, que serán pagaderos ambos antes de la fecha prevista de incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el marco de la fusión, por lo que los accionistas y socios de Vitruvio, Alkigar y Garza no tendrán derecho a participar en dicho reparto, circunstancia de la cual han sido informados.

## **5.3. Impacto de género y responsabilidad social corporativa**

No está previsto que se produzcan, con ocasión de la fusión, cambios en la composición del órgano de administración de la Sociedad Absorbente que provoquen un impacto de género en el mismo.

No se prevé que la Fusión vaya a tener impacto sobre la política de responsabilidad social de la Sociedad Absorbente.

#### **5.4. Derechos de los socios**

##### a) Derecho de información

Los Órganos de Administración de las sociedades participantes de la fusión someterán a la aprobación de sus respectivas juntas generales de socios y accionistas la fusión descrita para que se delibere y decida sobre la misma.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 RDL-LME, al menos un mes antes de la fecha prevista para la celebración de las juntas generales que hayan de acordar la fusión se realizarán los depósitos y anuncios referidos en el proyecto de fusión y en el presente informe.

##### b) Publicidad del Acuerdo de Fusión

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 7 del RDL-LME, el Proyecto Común de Fusión y los demás documentos mencionados en el artículo 7.1 del RDL-LME serán insertados en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal. El hecho de la inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de sus páginas web corporativas, así como de la fecha de su inserción. La inserción en las respectivas páginas web se mantendrá, como mínimo, el tiempo legalmente requerido. La inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal, así como la referida publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se realizará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de las juntas generales que hayan de resolver sobre la Fusión.

En el caso de Alkigar y Garza, los documentos mencionados en el artículo 7.1 del RDL-LME serán depositados en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuado el depósito, el registrador comunicará al Registrador Mercantil Central, para su inmediata publicación gratuita en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el hecho del depósito y la fecha en que hubiere tenido lugar. El depósito del Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, así como la referida publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se realizará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la aprobación de la Fusión por las juntas generales universales de Alkigar y Garza.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.6 del RDL-LME, estos informes, así como los demás documentos mencionados en los artículos 7.1 y 46.1 del RDL-LME, serán insertados en las mencionadas páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal con antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo previsto en los indicados preceptos. En el caso de Alkigar y Garza, estos informes serán remitidos a los accionistas y socios con antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo previsto en el indicado artículo 5.6 del RDL-LME.

Finalmente, como se ha indicado anteriormente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del RDL-LME, el Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de la junta

general de Vitruvio, de la junta general de Mercal y las juntas generales universales de Alkigar y Garza dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto Común de Fusión.

c) Vías de recurso a disposición del accionista

De acuerdo con el artículo 49 RDL-LME, los socios de las sociedades que se fusionen, que consideren que la relación de canje establecida en el proyecto no es adecuada, pueden impugnarla y reclamar un pago en efectivo ante el Juzgado de lo Mercantil del domicilio social, cuya competencia será exclusiva, o el tribunal arbitral estatutariamente previsto, siempre que no hayan votado a favor de la aprobación del acuerdo de fusión o no tengan derecho de voto, dentro del plazo de dos meses desde la fecha de publicación del acuerdo de la junta general.

Asimismo, el artículo 104 RDL-LME establece que los socios de las sociedades españolas que se fusionen que no tengan o no hayan ejercitado el derecho a enajenar sus acciones o participaciones, pero consideren que la relación de canje establecida en el proyecto no es adecuada, pueden impugnarla y reclamar un pago en efectivo.

Los accionistas tienen derecho a impugnar el acuerdo de fusión, conforme al régimen general previsto en el art. 204 de la LSC, teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 11 RDL-LME, no constituirán por sí solos, individual o conjuntamente, motivos de impugnación del acuerdo de modificación estructural, los siguientes:

- 1.º La compensación en efectivo ofrecida en el proyecto por la enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de los socios fue fijada inadecuadamente;
- 2.º La relación de canje de las acciones, participaciones o cuotas fue fijada inadecuadamente; o
- 3.º La información facilitada sobre la compensación en efectivo o la relación de canje no cumplía los requisitos legales.

De igual forma, una vez inscrita la fusión, no podrá declararse su nulidad, quedando a salvo las acciones resarcitorias que puedan asistirles (art. 16.2 RDL-LME).

**5.5. Derechos especiales y ventajas que vayan a otorgarse en la Sociedad Absorbente**

Dado que no existen en ninguna de las Sociedades participantes en la Fusión titulares de acciones que atribuyan derechos especiales, ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones, no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones en el seno de la Sociedad Absorbente.

**6. SECCIÓN DESTINADA A LA TRABAJADORA**

La Fusión dará lugar a una sucesión de empresas de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015.

En aplicación del citado precepto, Vitruvio se subrogará en las relaciones laborales de todos los trabajadores de las Sociedades Absorbidas, incluyendo en todos los derechos y obligaciones laborales y de seguridad social de los empleados. De la misma manera, las Sociedades darán

cumplimiento a sus obligaciones de información y, en su caso, consulta, en los términos previstos en la citada norma laboral.

A efectos del artículo 5.5.1º del RDL-LME, se hace constar que, a esta fecha, no se tiene previsto adoptar medidas laborales concretas como consecuencia de la Fusión, sin perjuicio de que será necesario gestionar la eventual armonización de condiciones laborales, así como las potenciales sinergias y duplicidades que puedan resultar del proceso de Fusión. En todo caso, de tener que implementarse medidas laborales, estas se llevarían a cabo respetando los procedimientos y cauces previstos legalmente y con especial atención a los derechos de los trabajadores.

La Sociedad Absorbente se subrogará en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de las Sociedades Absorbidas, incluyendo los compromisos por pensiones y, en general, las obligaciones en materia de protección social complementaria y, en su caso, se mantendrá el mandato de los representantes de los trabajadores.

La Fusión será notificada por cada una de las Sociedades participantes a los representantes legales de los trabajadores o, de no existir estos, a los trabajadores afectados por la Fusión, de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones legales, así como a los organismos públicos apropiados y, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

No se prevé, por tanto, adoptar medida alguna de carácter laboral en relación con los trabajadores de Mercal, ni tampoco está previsto que la Fusión tenga impacto alguno en el volumen de empleo.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, los miembros del Consejo de Administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. suscriben el presente informe sobre el Proyecto Común de Fusión, en Madrid, a 16 de abril de 2025.

---

D. Esteban Costa Pérez

---

D. José Enrique García Ramos

---

D. Basilio Rueda Martín

# **mercial inmuebles socimi**

## **ANEXO 2 PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

# Proyecto Común de Fusión por absorción

ENTRE

**Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**

*como sociedad absorbente*

Y

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.,**

**Alkigar, S.A.,**

Y

**Polígono Garza 2000, S.L.**

*como sociedades absorbidas*

Madrid, 14 de abril de 2025

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN.....</b>	<b>4</b>
2.1	CONTEXTO DE LA FUSIÓN .....	4
2.2	CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN .....	6
<b>3.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>BALANCES DE FUSIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN.....</b>	<b>12</b>
5.1	MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 LME).....	12
5.1.1	Identificación de las Sociedades participantes en la Fusión .....	12
5.1.2	Calendario indicativo de la Fusión .....	12
5.1.3	Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social.....	12
5.1.4	Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades .....	12
5.1.5	Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades .....	13
5.1.6	Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus participaciones .....	13
5.1.7	Consecuencias probables de la Fusión para el empleo .....	13
5.2	MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 LME).....	14
5.2.1	Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil .....	14
5.2.2	Datos de la sociedad resultante de la Fusión.....	14
5.2.3	Tipo y procedimiento de canje .....	14
5.2.4	Aportaciones de industria y prestaciones accesorias .....	17
5.2.5	Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales .....	17
5.2.6	Fecha de efectos contables de la Fusión .....	18
5.2.7	Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite.....	18
5.2.8	Fechas de las cuentas anuales de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión. ....	19

5.2.9	Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social .....	19
<b>6.</b>	<b>MODIFICACIONES ESTATUTARIAS .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE .....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>RÉGIMEN FISCAL .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>PRESUPUESTOS DE LA FUSIÓN.....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN .....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO 1</b>	.....	<b>27</b>
<b>ANEXO 2</b>	.....	<b>29</b>
<b>ANEXO 3</b>	.....	<b>33</b>
<b>ANEXO 4</b>	.....	<b>38</b>
<b>ANEXO 5</b>	.....	<b>39</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 40 y concordantes 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 “**LME**”), los abajo firmantes, en su calidad de miembros del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**” o la “**Sociedad Absorbente**”), Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (“**Mercal**”), Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”) y Polígono Garza 2000, S.L. (“**Garza**”, junto con Mercal y Alkigar, las “**Sociedades Absorbidas**” y, conjuntamente con la Sociedad Absorbente, las “**Sociedades**”), han redactado y suscrito el presente Proyecto Común de Fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente (en lo sucesivo, la “**Fusión**” y el “**Proyecto Común de Fusión**”).

Este Proyecto Común de Fusión ha sido redactado y suscrito por todos los miembros del consejo de administración de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza en la representación que legalmente les corresponde de las citadas sociedades, conforme a lo dispuesto en el artículo 39.1 del RDL-LME.

El presente Proyecto Común de Fusión será sometido, para su aprobación, a las juntas generales de accionistas de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza según lo previsto en los artículos 39.3 y 47 del RDL-LME.

El Proyecto Común de Fusión contiene las menciones legalmente previstas, según se desarrolla a continuación:

## 2. CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN

### 2.1 CONTEXTO DE LA FUSIÓN

La Fusión responde a una estrategia de integración patrimonial y operativa cuyo objetivo es fortalecer la posición de Vitruvio como vehículo de inversión inmobiliaria diversificado, eficiente y orientado a la generación de valor para el accionista.

Esta operación se enmarca en el proceso de consolidación de Vitruvio en el mercado inmobiliario español y como proyecto integrador de otras sociedades de inversión inmobiliaria. Es la décima operación de este estilo que acomete Vitruvio en diez años y espera que suponga una mejora de la rentabilidad para el accionista.

Esta operación permitirá a Vitruvio:

- Incrementar de forma significativa su base de activos, mejorando su diversificación geográfica, sectorial y por inquilinos, así como su posición global en el mercado inmobiliario.
- Optimizar la gestión y estructura operativa y de dirección, eliminando duplicidades administrativas y de gestión derivadas de la existencia de distintas entidades jurídicas que se derivarían de una operación distinta a la Fusión, permitiendo así una mayor transparencia,

eficacia en la gestión de sus recursos, y la mejora de la capacidad comercial, de administración y de negociación frente a terceros.

- Mejorar y reforzar su perfil financiero y patrimonial, al incorporar activos con rentabilidades estables y potencial de revalorización, lo que permitirá una mejor y sólida posición frente a inversores y entidades financieras.
- Aumentar la liquidez de sus acciones al consolidar en una única sociedad los accionariados dispersos de las Sociedades Absorbidas, facilitando una mayor capitalización bursátil y visibilidad en el mercado.
- Unificar la gestión y administración de la actividad en una única unidad empresarial, aglutinando capacidades, sinergias y posicionamiento en el mercado.
- Mejora de la eficiencia desde el punto de vista comercial, tecnológico, productivo, técnico y administrativo del grupo, potenciando el crecimiento futuro de la sociedad resultante y de las actividades desarrolladas por la misma.

Por lo que se refiere a Mercial, Alkigar y Garza, la Fusión permitirá:

- Dotarse de un relevo generacional en la gestión y dirección, al integrarse en una estructura de mayor tamaño, profesionalizada y adaptada al actual contexto del sector.
- Proporcionar a sus accionistas un marco más adecuado en cuanto a la liquidez de sus acciones.
- Integrarse en una estructura con un portfolio de activos más amplio y diversificado, que otorga mayor garantía ante posibles vicisitudes en el mercado.
- Garantizar la continuidad de la actividad económica que se viene realizando, toda vez que las actividades de las sociedades absorbidas se beneficiarán de la posición y las condiciones que ostenta la marca de la entidad absorbente en el mercado. Unificar la gestión y administración de la actividad en una única unidad empresarial, aglutinando capacidades, sinergias y posicionamiento en el mercado.
- Mejora de la eficiencia desde el punto de vista comercial, tecnológico, productivo, técnico y administrativo del grupo, potenciando el crecimiento futuro de la sociedad resultante y de las actividades desarrolladas por la misma.
- Racionalización y mejora del posicionamiento en el sector de actividad.

La Fusión persigue la creación de valor mediante sinergias operativas y una estructura de costes más eficiente. Además, favorece una gestión unificada y estratégica del portafolio inmobiliario, en línea con los intereses de los accionistas actuales y futuros de Vitrubio. En este sentido, la Fusión va a procurar la racionalización de la actividad de las entidades que participan en la operación, buscando la estructura óptima tanto para la gestión de los activos y negocios, como para el futuro desarrollo y crecimiento de los mismos, unificados y concentrados en la Sociedad Absorbente, lo que en definitiva permitirá ofrecer una imagen unitaria de la actividad frente a terceros, así como la optimización de la estructura en la canalización de futuras inversiones, 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), economías de escala en la gestión y costes de proveedores, incrementar la

solvencia y la capacidad económica y de negociación de la unidad económica resultante. centralización y optimización de la capacidad para obtener garantías y recursos financieros, mejora de 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.

Para las Sociedades Absorbidas, la Fusión representa una oportunidad estratégica para sus accionistas y socios, al permitirles integrarse en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario en crecimiento, con un historial acreditado de incremento anual de dividendos y cuyas acciones cuentan con liquidez en el mercado, facilitando así una posible desinversión futura, parcial o total, en condiciones más favorables.

La Fusión facilita además una solución efectiva al relevo generacional en la gestión de Alkigar y Garza, al integrarse en una estructura profesionalizada con un equipo gestor consolidado, evitando la necesidad de futuras y eventuales reestructuraciones individuales. Asimismo, la incorporación al perímetro de Vitruvio supone una diversificación inmediata de su inversión, tanto en términos de activos como de inquilinos, y una exposición a una cartera inmobiliaria más amplia, lo que reduce riesgos individuales y mejora la estabilidad de los retornos a largo plazo.

## **2.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN**

La integración de los negocios de las Sociedades se llevará a cabo mediante una fusión, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes del RDL-LME.

En concreto, la Fusión proyectada se instrumentará mediante la absorción por parte de Vitruvio, de Mercal, Alkigar y Garza, con extinción de estas tres últimas, vía disolución sin liquidación, y transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de las Sociedades Absorbidas recibirán en canje acciones de Vitruvio.

En consecuencia, la Fusión supondrá el aumento de capital social de Vitruvio de 4.705.488 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros por acción, esto es, se recibirá patrimonio por 73.405.612,80€ de los cuales 47.054.880,00€ se corresponderán con capital social y 26.350.732,80€ con la prima de emisión. De esta forma, el capital social de Vitruvio quedará fijado en 143.134.640 €.

El contenido del presente Proyecto Común de Fusión, al amparo de lo establecido por los artículos 4 y 40 del RDL-LME, se detalla a continuación.

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

A los efectos del artículo 4.1.1º RDL-LME, se identifica a continuación a las Sociedades participantes en la Fusión:

(A) Sociedad Absorbente:

(i) Denominación: Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-87028932.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32358, folio 70, hoja M-582499.
- (vi) Capital social: El capital social de Vitruvio asciende a la cantidad de 96.079.760,00 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
- **D. Joaquín López-Chicheri Morales**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50743267-T, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021, miembro de la comisión de auditoría y control, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de 28 de octubre de 2021.
  - **D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52989178-F, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021 y consejero delegado solidario y miembro de la comisión de auditoría y control con fecha 28 de octubre de 2021.
  - **D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5202478-Q, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021.
  - **D. Juan Acero-Riesgo Terol**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 05383844-G, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 7 de junio de 2022.
  - **D. Manuel Cereijo Trinidad** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 22472126-E, en vigor, nombrado

miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021.

- **Torrealba y Bezares, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Calle Miguel Villanueva, 5 3º 2ª. 26001, Logroño, La Rioja y Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) B-26334094, debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 16549010-G, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración y representante persona física, respectivamente, mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024.
- **D. Tomás Hurtado Helguero**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 11796824-D, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 9 de julio de 2020.
- **Dña. Marta Campello Calvo**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 20181550-Q, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021.
- **Dña. Sandra Daza Silva**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52473186-C, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024.
- **D. Javier Estrada Fernández-Hontoria**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50836459-L, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la comisión de auditoría y control con fecha 26 de junio de 2024.
- Asimismo, se hace constar que: **D. Enrique Nieto Brackelmanns**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Príncipe de Vergara, 187 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número 50898699-K, en vigor, fue nombrado secretario no miembro del consejo de administración mediante acuerdo del consejo de administración de 19 de enero de 2024 y secretario de la comisión de auditoría y control de Vitruvio con fecha 14 de febrero de 2024.

(B) Sociedades Absorbidas

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**

- (i) Denominación: Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-80437775.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.869, folio 12, hoja M-329197.
- (vi) Capital social: El capital social de Mercal asciende a la cantidad de 5.528.641,07 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
  - **D. Basilio Rueda Martín**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2089999-N, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.
  - **D. José Enrique García Ramos**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 267640-N, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.
  - **D. Esteban Costa Pérez**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 37671209-S, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.

**Alkigar, S.A.**

- (i) Denominación: Alkigar, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Avenida General 1, 28042 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-78840873.

- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5991, folio 1, hoja M-97969.
- (vi) Capital social: El capital social de Alkigar asciende a la cantidad de 369.622,44 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
  - **D. Salvador García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 00276275-E, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Joaquín García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 02704168-N, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y secretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **Dña. Isabel García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5218114, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración y consejero delegado solidario mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Carlos García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2523697, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y vicesecretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

#### **Polígono Garza 2000, S.L.**

- (i) Denominación: Polígono Garza 2000, S.L.
- (ii) Forma jurídica: sociedad de responsabilidad limitada.
- (iii) Domicilio social: Avenida General 5, 28042 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: B-82291493.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 14069, folio 186, hoja M-231019.
- (vi) Capital social: El capital social de Garza asciende a la cantidad de 1.650.000,00 €.

- (vii) **Ejercicio social:** El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) **Órgano de administración:** La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
- **D. Salvador García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 00276275-E, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Joaquín García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 02704168-N, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y secretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **Dña. Isabel García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5218114, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración y consejero delegado solidario mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Carlos García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2523697, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y vicesecretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

Alkigar y Garza carecen de página web corporativa.

#### 4. BALANCES DE FUSIÓN

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 43.1 del RDL-LME, los respectivos balances de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, los cuales forman parte de las respectivas cuentas anuales de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado a dicha fecha. En el caso de Vitruvio y Mercal, dichos balances han sido verificados por los respectivos auditores de cuentas (esto es, Forvis Mazars Auditores, S.L.P. y, en el caso de Mercal, Grant Thornton, S.L.P.), con carácter previo a sus respectivas aprobaciones por las juntas generales de las Sociedades.

Los balances de fusión de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza, serán sometidos, respectivamente, a la aprobación de las juntas generales de las Sociedades que habrán de resolver sobre la Fusión, con carácter previo a la adopción, en su caso, del propio acuerdo de Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.3 del RDL-LME, el consejo de administración de Vitruvio, el consejo de administración de Mercal, el consejo de administración de Alkigar y el consejo de administración de Garza informarán a sus respectivas juntas generales de accionistas que resuelvan sobre la Fusión de las modificaciones importantes del activo o del pasivo acaecidas, en su caso, en cualesquiera de las Sociedades, entre la fecha de este Proyecto Común de Fusión y la fecha en que las indicadas juntas generales de accionistas resuelvan sobre la Fusión. Se incorporan a este Proyecto como Anexo 1 los balances individuales formulados a 31 de diciembre de 2024.

## 5. CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

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

### 5.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 LME)

#### 5.1.1 Identificación de las Sociedades participantes en la Fusión

A los efectos del artículo 4.1.1º del RDL-LME, véase el apartado 3 del Proyecto Común de Fusión.

#### 5.1.2 Calendario indicativo de la Fusión

A los efectos del artículo 4.1.2º RDL-LME, se incorpora a este Proyecto Común de Fusión un calendario indicativo de la Fusión, indicando los hitos principales de la misma y su fecha estimada a partir de la fecha del presente Proyecto Común de Fusión como Anexo 2.

#### 5.1.3 Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social

Dado que no existen en ninguna de las Sociedades participantes en la Fusión titulares de acciones que atribuyan derechos especiales, ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones, no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones en el seno de la Sociedad Absorbente.

#### 5.1.4 Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades

En relación con lo previsto en el artículo 4.1.4º del RDL-LME, se hace constar lo siguiente:

- (a) La Fusión supondrá la transmisión en bloque de todos los activos y pasivos de las Sociedades Absorbidas a favor de Vitruvio quien, a su vez, adquirirá por sucesión universal la totalidad de tales activos y pasivos.
- (b) Las relaciones jurídicas entre las Sociedades Absorbidas y sus respectivos acreedores continuarán en vigor, si bien el titular de las deudas, obligaciones y créditos correspondientes pasará a ser Vitruvio en vez de la Sociedad Absorbida en cuestión.
- (c) Las obligaciones asumidas por Vitruvio frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por esta.

- (d) No está previsto otorgar garantías, ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las Sociedades, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable.

De conformidad con el artículo 15 del RDL-LME, el **Anexo 3** recoge una declaración emitida por el consejo de administración de cada una de las Sociedades en las que se hace constar que no conocen ningún motivo por el que Sociedad correspondiente no pueda, cuando la Fusión sea efectiva, responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

#### **5.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades**

En relación con el artículo 4.1.5º RDL-LME, se indica que no se otorgarán con motivo de la Fusión ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades.

#### **5.1.6 Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus participaciones**

A los efectos del artículo 4.1.6º RDL-LME, se hace constar que en las Sociedades no existen accionistas o socios con derecho a enajenar sus acciones o participaciones con motivo de la Fusión, por lo que no se incluye en el Proyecto Común de Fusión oferta alguna de compensación en efectivo.

#### **5.1.7 Consecuencias probables de la Fusión para el empleo**

La Fusión dará lugar a una sucesión de empresas de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015.

En aplicación del citado precepto, Vitruvio se subrogará en las relaciones laborales de todos los trabajadores de las Sociedades Absorbidas, incluyendo en todos los derechos y obligaciones laborales y de seguridad social de los empleados. De la misma manera, las Sociedades darán cumplimiento a sus obligaciones de información y, en su caso, consulta, en los términos previstos en la citada norma laboral.

A efectos del artículo 4.1.7º del RDL-LME, se hace constar que, a esta fecha, no se tiene previsto adoptar medidas laborales concretas como consecuencia de la Fusión, sin perjuicio de que será necesario gestionar la eventual armonización de condiciones laborales, así como las potenciales sinergias y duplicidades que puedan resultar del proceso de Fusión. En todo caso, de tener que implementarse medidas laborales, estas se llevarían a cabo respetando los procedimientos y cauces previstos legalmente y con especial atención a los derechos de los trabajadores.

Asimismo, la Fusión proyectada se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente y, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

## **5.2 MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 LME)**

### **5.2.1 Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil**

A propósito del artículo 40.1º RDL-LME, véase el apartado 3 del Proyecto.

### **5.2.2 Datos de la sociedad resultante de la Fusión**

A los efectos del artículo 40.2º RDL-LME, se hace constar que la sociedad resultante de la Fusión es Vitruvio.

### **5.2.3 Tipo y procedimiento de canje**

A los efectos del artículo 40.3º del RDL-LME, se hace constar lo siguiente:

(A) **Tipo de canje**

El tipo de canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas por acciones de Vitruvio ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades. Dicho tipo de canje ha sido calculado teniendo en cuenta un valor razonable por acción de Vitruvio de 15,60 €, correspondiente al valor liquidativo a 31 de diciembre de 2024.

En atención a lo anterior, el tipo de canje será el siguiente:

(i) **Tipo de canje aplicable a las acciones de Mercal:**

Los titulares de acciones de Mercal tendrán derecho a recibir 2.800.000 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.,

(ii) **Tipo de canje aplicable a las acciones de Alkigar:**

Los titulares de acciones de Alkigar tendrán derecho a recibir 1.340.460 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

(iii) **Tipo de canje aplicable a las acciones de Garza:**

Los titulares de acciones de Garza tendrán derecho a recibir 565.028 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RDL-LME, en la sección de los informes sobre la Fusión a elaborar por los consejos de administración de las Sociedades que vaya destinada a los accionistas, se explicará, entre otras cuestiones, el tipo de canje de las acciones, la compensación complementaria en dinero que proceda conforme a lo previsto en el artículo 36.2 del RDL-LME, el método o métodos empleados para determinar dicho tipo de canje, así como el procedimiento de canje.

El tipo de canje propuesto será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME (tal y como se describe en el apartado 7 siguiente).

(B) Forma de atender el canje

La Sociedad Absorbente atenderá el canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas mediante una combinación de:

- (i) acciones de nueva emisión de Vitrugio, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes; y
- (ii) en su caso, una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME.

Considerando el tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, el aumento de capital de Vitrugio se realizará por un importe nominal total de 47.054.880 € y un importe de prima de emisión total de 26.350.732,80 €, mediante la emisión de 4.705.488 nuevas acciones de Vitrugio de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes. Por tanto, las nuevas acciones de la Sociedad Absorbente resultantes de la ecuación de canje se emitirán con una prima de emisión de 5,60 € por cada acción de Vitrugio. La junta general de accionistas de Vitrugio que resuelva sobre la Fusión preverá la suscripción incompleta para el caso de que, como consecuencia de los denominados picos y la compensación complementaria en dinero, no se emitan todas las citadas nuevas acciones de Vitrugio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), no habrá derecho de suscripción preferente y la suscripción de las acciones de nueva emisión estará reservada a los titulares de las acciones de las Sociedades Absorbidas. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones de Vitrugio, como la prima de emisión correspondiente a dichas acciones, quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de las Sociedades Absorbidas a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquéllas.

Conforme a lo anterior, y al tipo de canje previsto en el apartado 5.2.3.(A) anterior:

- Los accionistas de **Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.** recibirán 2.800.000 acciones de Vitrugio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitrugio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los accionistas de Mercal podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitrugio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitrugio indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

- Los accionistas de **Alkigar, S.A.** recibirán 1.340.460 acciones de Vitrugio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los accionistas de Alkigar podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

- Los accionistas de **Polygono Garza 2000, S.L.** recibirán 565.028 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los socios de Garza podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 6.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

A efectos aclaratorios, se hace constar que la Sociedad Absorbente entregará las acciones de Vitruvio que correspondan conforme a la ecuación de canje a todos y cada uno de los accionistas de las Sociedades Absorbidas incluyendo, en particular, a todos y cada uno de los accionistas minoritarios que en su caso existan.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 del RDL-LME, no se canjearán las acciones de las Sociedades Absorbidas de las que Vitruvio sea titular, ni las acciones que cada una de las Sociedades Absorbidas tenga en autocartera. En este sentido, se hace constar que, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión:

- (i) Vitruvio no es titular de acciones o participaciones de ninguna de las Sociedades Absorbidas;
- (ii) Mercal mantiene en autocartera 1.033 acciones por un valor nominal total de 6.208,33 euros, que representan el 0,11% de su capital social
- (iii) Alkigar y Garza no cuenta con autocartera alguna.
- (iv) Ninguna de las Sociedades Absorbidas es titular de acciones o participaciones de las restantes Sociedades.

(C) Procedimiento de canje de las acciones

La totalidad de las acciones de Vitruvio que corresponderán a los accionistas de las Sociedades Absorbidas como consecuencia del procedimiento de canje, les serán adjudicadas en la propia escritura de fusión, proclamándose a la emisión de los nuevos títulos que procedan, a la asignación por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación De Valores, S.A.U. (“Iberclear”) de las acciones emitidas y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Una vez inscrita la Fusión en los Registros Mercantiles correspondientes y, por tanto, la ampliación de capital mencionada en el apartado 5.2.3.(B) anterior, se procederá a canjear las acciones de las Sociedades Absorbidas, por las acciones correspondientes de la Sociedad Absorbente, Vitruvio, de acuerdo con las siguientes reglas:

- (i) El canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas por acciones de la Sociedad Absorbente se llevará a cabo una vez:
  - (a) acordada la Fusión por las respectivas juntas generales de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza;
  - e
  - (c) inscrita la escritura de fusión en los Registros Mercantiles correspondientes.

Acordada la Fusión por las juntas generales de las Sociedades, presentada la documentación equivalente a que se refieren los artículos 1.4 g), 21.2 y concordantes del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, e inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, se procederá al canje de las acciones.

El canje de las acciones se efectuará a través de las entidades participantes en Iberclear que sean depositarias de las referidas acciones, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que proceda.

Como consecuencia de la Fusión, las acciones de Mercal, de Alkigar y de Garza quedarán amortizadas o extinguidas.

Una vez llevado a cabo el canje de las acciones, Vitruvio solicitará su incorporación al mercado en las mismas condiciones que las acciones de Vitruvio ya existentes. En concreto, se procederá a la asignación por Iberclear y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Asimismo, se deja constancia de que los importes relativos a la compensación complementaria en dinero que en su caso proceda como compensación por los denominados picos según se ha indicado en el apartado 5.2.3.(B) anterior, serán abonados por la Sociedad Absorbente a los accionistas de las Sociedades Absorbidas, en el plazo de treinta (30) días desde la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil.

#### **5.2.4 Aportaciones de industria y prestaciones accesorias**

A los efectos del artículo 40.4º RDL-LME, se hace constar que no existen aportaciones de industria o prestaciones accesorias en las Sociedades que puedan verse afectadas con motivo de la Fusión, por lo que no procede el otorgamiento de ningún tipo de compensación.

#### **5.2.5 Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales**

A los efectos de lo previsto en el artículo 40.5º del RDL-LME, se deja constancia de que las acciones que sean emitidas o entregadas por Vitruvio para atender el canje conforme a lo previsto en el apartado 5.2.3

anterior, darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales de Vitruvio desde la fecha de incorporación a negociación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity en los mismos términos que el resto de titulares de las acciones de Vitruvio en esa fecha.

Se deja expresa constancia de que Vitruvio tiene previsto aprobar el reparto de un dividendo que será pagadero en el mes de julio de 2025, esto es, con carácter previo a la fecha prevista de incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el marco de la Fusión. De esta forma, los accionistas y socios de Mercal, Alkigar y Garza no tendrán derecho a participar en dicho reparto, circunstancia de la cual han sido informados.

Por otro lado, está previsto que las Sociedades Absorbidas distribuyan un dividendo a sus accionistas de forma previa a la Fusión, así como que realicen actos de disposición de activos inmobiliarios rústicos que no forman parte del perímetro de la operación. Ambas disposiciones (tesorería excedente e inmuebles rústicos) han sido tenidas en cuenta en la ecuación de canje del presente Proyecto Común de Fusión.

#### **5.2.6 Fecha de efectos contables de la Fusión**

A los efectos del artículo 40.6º del RDL-LME, se hace constar que la fecha a partir de la cual la operación de Fusión se considerará realizada, a efectos contables, por cuenta de Vitruvio será la fecha de toma de control de las Sociedades Absorbidas.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 19ª (*Combinaciones de negocios*) del Plan General de Contabilidad, que indica que la fecha de adquisición es aquella en la que la empresa adquirente obtiene el control del negocio adquirido, lo que generalmente ocurre en la fecha de celebración de la junta de accionistas de la sociedad absorbida en la que se aprueba la operación y se verifica con la escritura de elevación a público de la Fusión. La fecha prevista para la elevación a público de la Fusión y de toma efectiva de control es el 30 de junio de 2025..

#### **5.2.7 Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite**

Como consecuencia de la Fusión, Mercal, Alkigar y Garza se disolverán sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal al patrimonio de Vitruvio.

Se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.7º del RDL-LME, que los activos y pasivos transmitidos por las Sociedades Absorbidas a Vitruvio se valorarán según su valor razonable.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de lo previsto en la normativa contable de aplicación, estos activos y pasivos se registrarán en la contabilidad de Vitruvio según sus valores contables en las cuentas anuales de las Sociedades Absorbidas antes de realizarse la Fusión, de acuerdo con el apartado 5.2.6 de este Proyecto Común de Fusión.

#### **5.2.8 Fechas de las cuentas anuales de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión.**

Se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.8º del RDL-LME, que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades que se fusionan correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2024. Las cuentas anuales de las Sociedades deberán ser verificadas por los correspondientes auditores de cuentas (en el caso de Vitruvio y Mercal) y se someterán, respectivamente, a la aprobación de las juntas generales de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza que resuelvan sobre la Fusión y, en su caso, del acuerdo de Fusión.

Tanto las indicadas cuentas anuales, como los balances de fusión que forman parte integrante de las mismas y los demás documentos mencionados en el artículo 46.1 del RDL-LME se insertarán en las respectivas páginas web de Vitruvio y Mercal, con posibilidad de descarga e impresión, (i) con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión, en lo que respecta a la inserción en la página web de Vitruvio; y (ii) con anterioridad a la publicación del anuncio de convocatoria de la junta general de Mercal que resuelva sobre la Fusión, en lo que respecta a la inserción en la página web de Mercal. En el caso de Alkigar y Garza, dichos documentos estarán disponibles en el domicilio social con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por sus juntas generales universales.

#### **5.2.9 Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social**

A los efectos del artículo 40.9º RDL-LME, se incorporan a este Proyecto Común de Fusión como Anexo 4 certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Seguridad Social en los que se acredita que cada una de las Sociedades se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y las obligaciones frente a la Seguridad Social.

Se hace constar que los citados certificados se corresponden con el certificado del artículo 74 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

### **6. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Absorbente someterán a la aprobación de la junta general de accionistas de Vitruvio que haya de resolver sobre la Fusión las modificaciones estatutarias que fueran pertinentes de acuerdo con este Proyecto de Fusión, en particular, en lo relativo a la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de Vitruvio, relativo a la cifra de capital social, con la finalidad de reflejar el aumento de capital social que se producirá como consecuencia de la Fusión, para atender el canje de acciones resultante del tipo establecido en el apartado 5.2.3 del presente Proyecto de Fusión.

Se adjuntan como **Anexo 5** los estatutos sociales de Vitruvio conforme quedarán redactados tras la efectividad de la Fusión de acuerdo con lo establecido en este Proyecto de Fusión.

## 7. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 del RDL-LME, los consejos de administración de las Sociedades solicitarán al Registro Mercantil de Madrid (en el que está inscrita la Sociedad Absorbente) la designación de un único experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto Común de Fusión conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME.

## 8. RÉGIMEN FISCAL

La Fusión proyectada tiene la consideración de fusión de acuerdo con el artículo 76.1 a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (**"Ley del IS"**).

La Fusión proyectada aplicará y se realizará al amparo del régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o de una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del IS (el "**Régimen de Neutralidad Fiscal**"), que permite efectuar reestructuraciones societarias bajo el concepto de neutralidad en materia impositiva, siempre que dichas operaciones se efectúen por motivos económicos válidos, como los que se exponen en el apartado 2 de este Proyecto de Fusión.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la Ley del IS, la realización de la Fusión será comunicada por la Sociedad Absorbente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (**"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 (el "**Reglamento del IS**"). A pesar de que el Régimen de Neutralidad Fiscal resulta aplicable por defecto a las operaciones incluidas en su ámbito objetivo, se dejará constancia expresa en la comunicación que se remita a la AEAT de que no se renuncia a su aplicación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento del IS, la comunicación referida en el párrafo anterior será dirigida a la Delegación de la AEAT del domicilio fiscal de Sociedad Absorbente.

Asimismo, se deja constancia de que la Fusión no estará sujeta a la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**"ITPAJD"**), y estará exenta de las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados del ITPAJD, de conformidad con los artículos 19.2.1º y 45, párrafo I.B).10º, del texto refundido de la Ley del ITPAJD, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

## 9. PRESUPUESTOS DE LA FUSIÓN

La Fusión y, por ende, su inscripción registral, tienen como presupuesto necesario su aprobación por la junta general de Vitruvio y por las juntas generales de Mercal, Alkigar y Garza, en los términos que resultan del RDL-LME.

## **10. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN**

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 7 del RDL-LME, este Proyecto Común de Fusión y los demás documentos mencionados en el artículo 7.1 del RDL-LME serán insertados en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal. El hecho de la inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de sus páginas web corporativas, así como de la fecha de su inserción. La inserción en las respectivas páginas web se mantendrá, como mínimo, el tiempo legalmente requerido. La inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal, así como la referida publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se realizará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de las juntas generales que hayan de resolver sobre la Fusión.

En el caso de Alkigar y Garza, los documentos mencionados en el artículo 7.1 del RDL-LME serán depositados en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuado el depósito, el registrador comunicará al Registrador Mercantil Central, para su inmediata publicación gratuita en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el hecho del depósito y la fecha en que hubiere tenido lugar. El depósito del Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, así como la referida publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se realizará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la aprobación de la Fusión por las juntas generales universales de Alkigar y Garza.

A su vez, se hace constar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RDL-LME, los órganos de administración de las Sociedades elaborarán y emitirán, respectivamente, un informe explicando y justificando los aspectos jurídicos y económicos de la Fusión, sus consecuencias para los trabajadores, así como, en particular, para la actividad empresarial futura de cada Sociedad y para sus acreedores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.6 del RDL-LME, estos informes, así como los demás documentos mencionados en los artículos 7.1 y 46.1 del RDL-LME, serán insertados en las mencionadas páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal con antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo previsto en los indicados preceptos. En el caso de Alkigar y Garza, estos informes serán remitidos a los accionistas y socios con antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo previsto en el indicado artículo 5.6 del RDL-LME.

Finalmente, como se ha indicado anteriormente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del RDL-LME, el Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de la junta general de Vitruvio, de la junta general de Mercal y las juntas generales universales de Alkigar y Garza dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto Común de Fusión.

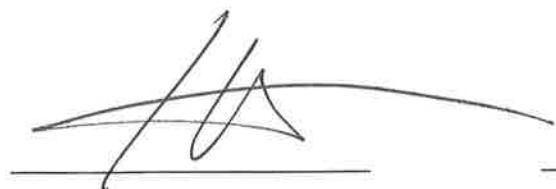
\* \* \*

De conformidad con lo establecido en el artículo 39 del RDL-LME, se hace constar que este Proyecto Común de Fusión ha sido redactado y aprobado, por una parte, por el consejo de administración de Vitruvio, Alkigar y Garza, en sus sesiones celebradas el 14 de abril de 2025 y por el consejo de administración de Mercal en su sesión celebrada el 16 de abril de 2025.

Asimismo, se hace constar que el Proyecto Común de Fusión ha sido firmado en cuatro ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, por todos los miembros del consejo de administración de Vitruvio, por todos los miembros del consejo de administración de Mercal, por todos los miembros del consejo de administración de Alkigar y por todos los miembros del consejo de administración de Garza.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



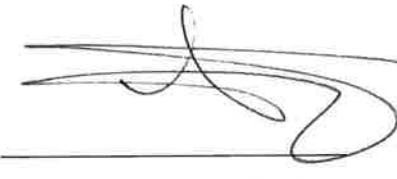
D. Joaquín López-Chicheri Morales



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



D. Manuel Cereijo Trinidad



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Juan Acero-Riesgo Terol



D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



D. Tomás Hurtado Helguero



Dña. Marta Campello Calvo



Torrealba y Bezares, S.L.  
Por: D. Eladio Bezares Munilla



Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo



Torrealba y Bezares, S.L.

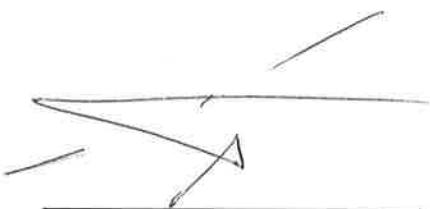
Por: D. Eladio Bezares Munilla

---

Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

D. Joaquín López-Chicheri Morales



D. Manuel Cereijo Trinidad

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

D. Tomás Hurtado Helguero

Dña. Marta Campello Calvo

Torrealba y Bezares, S.L.

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

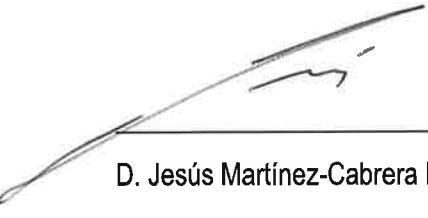
Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

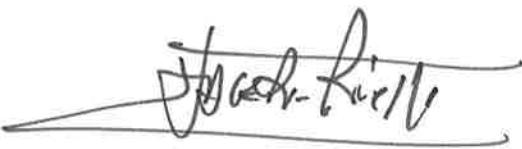
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.  
Por: D. Eladio Bezares Munilla

---

Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla



En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



D. Joaquín López-Chicheri Morales

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

D. Manuel Cereijo Trinidad

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

D. Tomás Hurtado Helguero

Dña. Marta Campello Calvo

Torrebalba y Bezares, S.L.

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 16 de abril de 2025, el consejo de administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

**RUEDA MARTIN** Firmado digitalmente por  
**BASILIO -** RUEDA MARTIN BASILIO -  
**02089999N** 02089999N  
Fecha: 2025.04.16 12:02:31  
+02'00'

---

D. Basilio Rueda Martín

**GARCIA RAMOS** Firmado digitalmente por  
**JOSE ENRIQUE -** GARCIA RAMOS JOSE  
**00267640N** ENRIQUE - 00267640N  
Fecha: 2025.04.16 14:23:26  
+02'00'

---

D. José Enrique García Ramos

**COSTA PEREZ** Firmado digitalmente  
por COSTA PEREZ  
**ESTEBAN -** ESTEBAN - 37671209S  
**37671209S** Fecha: 2025.04.16  
12:36:17 +02'00'

---

D. Esteban Costa Pérez

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

---

D. Carlos García González

---

D. Salvador García González



D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

---

D. Salvador García González



A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Carlos García González". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized initial 'D' and 'C'.

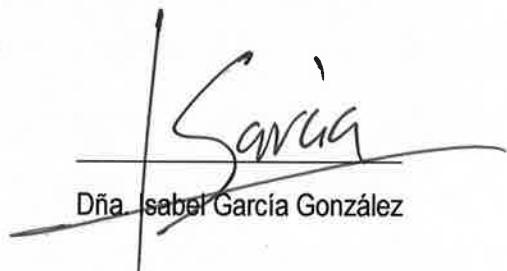
D. Carlos García González

---

D. Joaquín García González

3

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



Dña. Isabel García González



D. Salvador García González

---

D. Carlos García González

---

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

---

D. Salvador García González

---

D. Carlos García González



D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Isabel García González". It consists of fluid, cursive strokes with some loops and variations in line thickness.

D. Carlos García González

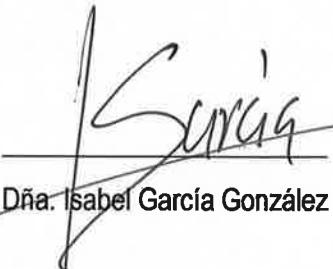
---

D. Salvador García González

---

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



Dña. Isabel García González



D. Salvador García González

---

D. Carlos García González

---

D. Joaquín García González

ANEXO 1

Balances individuales cerrados a fecha 31.12.2024

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S A

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	
I. Inmovilizado intangible	147.641.098,89	A) FONDOS PROPIOS	106.629.495,37
II. Inmovilizado material	1.672.380,14	I. Capital	105.734.973,06
III. Inversiones inmobiliarias	282.228,86	II. Prima de emisión	92.038.290,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	132.685.949,48	III. Reservas	13.465.599,79
VI. Activos por impuesto diferido	8.045.137,50	IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	1.525.509,53
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>9.907.869,66</b>	VII. Resultado del ejercicio	-217.512,00
II. Existencias	23.801,66	VIII. (Dividendo a cuenta)	0,00
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	447.059,64	A2) Ajustes por cambios de valor	-1.076.914,26
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	74.671,48	A3) Subvenciones, donaciones y legados recibido	278.094,57
V. Inversiones financieras a corto plazo	448.393,61	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>37.430.170,64</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	II. Deudas a largo plazo	33.981.445,22
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.913.943,27	IV. Pasivos por impuesto diferido	3.448.725,42
		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.940.316,64</b>
		II. Provisiones a corto plazo	47.995,80
		III. Deudas a corto plazo	3.714.377,61
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	5.175.688,27
		VI. Periodificaciones a corto plazo	2.254,96
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>157.548.968,55</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>152.999.982,65</b>

MERCAL INMUEBLES SOCIMI. S.A.

<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>45.857.045,12</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>26.682.090,27</b>
I. Inmovilizado intangible	-	A1) FONDOS PROPIOS	26.682.090,27
II. Inmovilizado material	1.313,79	I. Capital	5.528.641,07
III. Inversiones inmobiliarias	45.545.985,33	II. Prima de emisión	1.265.152,59
V. Inversiones financieras a largo plazo	309.746,00	III. Reservas	17.918.320,81
VI. Activos por impuesto diferido	-	IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	32.819,20
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.041.638,43</b>	VII. Resultado del ejercicio	2.602.795,00
II. Existencias	14.257,14	VIII. (Dividendo a cuenta)	- 600.000,00
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	2.650.069,68	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20.482.054,02</b>
V. Inversiones financieras a corto plazo	176.170,90	II. Deudas a largo plazo	20.438.394,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	2.267,63	IV. Pasivos por impuesto diferido	43.660,02
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	198.873,08	V. Periodificaciones a largo plazo	-
		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.734.539,26</b>
		III. Deudas a corto plazo	1.305.752,04
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	428.787,22
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>48.898.683,55</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>48.898.683,55</b>

**ALKIGAR, S.A.**

<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.596.538,39</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.394.099,59</b>
I. Inmovilizado intangible	-	I. Fondos Propios	6.394.099,59
II. Inmovilizado material	3,00	I. Capital	369.622,44
III. Inversiones inmobiliarias	4.441.923,85	III. Reservas	5.712.153,93
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.154.611,54	VII. Resultado del ejercicio	312.323,22
VI. Activos por impuesto diferido	-	VIII. (Dividendo a cuenta)	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.175.541,36</b>	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>180.287,45</b>
II. Existencias	3.565,00	II. Deudas a largo plazo	180.287,45
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	183.248,84	IV. Pasivos por impuesto diferido	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	-	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>197.692,71</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	III. Deudas a corto plazo	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	988.727,52	V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	197.692,71
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.772.079,75</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.772.079,75</b>

**POLÍGONO GARZA 2000, S.L.**

<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.898.224,55</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.869.076,48</b>
I. Inmovilizado intangible	-	A1) FONDOS PROPIOS	3.869.076,48
II. Inmovilizado material	249.000,00	I. Capital	1.650.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	2.446.649,51	III. Reservas	1.813.760,21
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.202.575,04	VII. Resultado del ejercicio	405.316,27
VI. Activos por impuesto diferido	-	VIII. (Dividendo a cuenta)	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>306.272,47</b>	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>126.406,07</b>
II. Existencias	2.000,00	II. Deudas a largo plazo	126.406,07
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	40.997,60	IV. Pasivos por impuesto diferido	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	-	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>209.014,47</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	III. Deudas a corto plazo	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	263.274,87	V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	209.014,47
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.204.497,02</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>4.204.497,02</b>

## ANEXO 2

### Calendario indicativo de la Fusión

#	Acción	Fecha estimada	Comentarios
1.	Obtención por parte de las Sociedades de los certificados válidos de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.	Antes del 14 de abril de 2025	
2.	Celebración (previa convocatoria) de los consejos de administración de Vitruvio, Alkigar y Garza.	14 de abril de 2025	<p><b>Orden del día</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación y firma del proyecto común de fusión.</li> <li>• Aprobación de los informes de administradores para trabajadores y accionistas.</li> <li>• Aprobación de la solicitud de nombramiento del experto independiente ante el RM.</li> </ul>
3.	Celebración (previa convocatoria) del consejo de administración de Mercal.	16 de abril de 2025	<p><b>Orden del día</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación y firma del proyecto común de fusión.</li> <li>• Aprobación de los informes de administradores para trabajadores y accionistas.</li> </ul> <p>Aprobación de la solicitud de nombramiento del experto independiente ante el RM.</p>
4.	Solicitud de la designación del experto independiente del Registro Mercantil.	16 de abril de 2025	
5.	Aceptación del nombramiento por parte del experto independiente.	Aproximadamente el 25 de abril de 2025	
6.	Emisión del informe por parte del experto independiente.	12 de mayo de 2025	
7.	Publicación (o puesta a disposición en el caso de las sociedades que no cuentan con página web) por las Sociedades de la documentación relativa a la Fusión.	12 de mayo de 2025	
8.	Envío de comunicaciones a los representantes de los trabajadores en relación con la Fusión.	12 de mayo de 2025	

<b>9.</b>	Acreditación al Registro Mercantil de la inserción en las páginas web de cada Sociedad o depósito en el Registro Mercantil (en el caso de las sociedades que no cuentan con página web).	13 de mayo de 2025	
<b>10.</b>	Publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del depósito o, en caso de ser aplicable, del hecho de inserción en las páginas webs correspondientes, de los documentos requeridos.	20 de mayo de 2025	
<b>11.</b>	Convocatoria por el consejo de administración de Vitruvio y Mercal de las juntas generales de accionistas que deberán aprobar la Fusión.	20 de mayo de 2025	Las juntas generales de Alkigar y Garza se celebrarán con carácter universal.
<b>12.</b>	Terminación del plazo para que los accionistas, acreedores y trabajadores de las Sociedades presenten observaciones al Proyecto Común de Fusión.	Cinco días hábiles antes de la celebración de las juntas generales	
<b>13.</b>	Junta General con carácter universal de accionistas de Alkigar, S.A.	23 de junio de 2025	<p><b>Orden del día</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024.</li> <li>• Aprobación de las modificaciones estatutarias para la opción por el régimen SOCIMI.</li> <li>• Aprobación del Proyecto Común de Fusión.</li> <li>• Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión.</li> </ul>
<b>14.</b>	Junta General con carácter universal de accionistas de Polígono Garza 2000, S.L.	23 de junio de 2025	<p><b>Orden del día</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024.</li> <li>• Aprobación de las modificaciones estatutarias para la opción por el régimen SOCIMI.</li> <li>• Aprobación del Proyecto Común de Fusión.</li> <li>• Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión.</li> <li>• Aprobación de la Fusión.</li> </ul>

			<b><u>Orden del día</u></b>
15.	Junta General de accionistas de Mercal.	24 de junio de 2025 (en primera convocatoria)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024.</li> <li>• Aprobación del Proyecto Común de Fusión.</li> <li>• Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión.</li> <li>• Aprobación de la Fusión.</li> </ul>
16.	Junta General de accionistas de Vitruvio	26 de junio de 2025 (en segunda convocatoria)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024.</li> <li>• Aprobación del Proyecto Común de Fusión.</li> <li>• Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión.</li> <li>• Aprobación de la Fusión.</li> </ul>
17.	Publicación de las comunicaciones correspondientes en BME Growth.	27 de junio de 2025	
18.	Publicación del acuerdo de Fusión en el BORME y en uno de los diarios de mayor difusión en las provincias en las que cada una de las Sociedades tenga su domicilio.	27 de junio de 2025	
19.	Otorgamiento de la escritura pública de Fusión.	30 de junio de 2025	
20.	Presentación de modelo 600 en la Delegación de Hacienda para la liquidación de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Operaciones Societarias.	7 de julio de 2025	
21.	Inscripción de la escritura pública de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid	7 de julio de 2025	
22.	Terminación del plazo para comunicar a la Tesorería General de la Seguridad Social el cambio de empleador de los trabajadores de las Sociedades Absorbidas. Dar de baja a las Sociedades Absorbidas como empleadoras ante la Seguridad Social.	11 de julio de 2025	

<b>23.</b>	Asignación por Iberclear de las acciones emitidas y autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.	30 de julio de 2025	
<b>24.</b>	Publicación en BME Growth del OIR sobre la admisión a negociación de las nuevas acciones.	31 de julio de 2025	

\* \* \*

### **ANEXO 3**

**Declaraciones sobre la situación financiera del artículo 15 del RDL-LME emitidas por los órganos de administración de cada una de las Sociedades**

**DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA EMITIDA POR EL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO  
15.1 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO**

En Madrid, a 14 de abril de 2025

En relación con la fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L., como sociedades absorbidas, por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**”), como sociedad absorbente (la “**Fusión**”), y de conformidad con el artículo 15.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de, entre otros, transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, el consejo de administración de Vitruvio

**DECLARA**

- I. Que, a su leal saber y entender, con base en la información a su disposición y después de haber efectuado averiguaciones razonables al respecto, no tiene conocimiento de ningún motivo por el que Vitruvio, después de que la Fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

**DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA EMITIDA POR EL CONSEJO  
DE ADMINISTRACIÓN DE MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., A LOS EFECTOS  
DEL ARTÍCULO 15.1 DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO**

En Madrid, a 14 de abril de 2025

En relación con la fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L., como sociedades absorbidas, por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("Vitruvio"), como sociedad absorbente (la "Fusión"), y de conformidad con el artículo 15.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de, entre otros, transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, el consejo de administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. ("Mercal")

**DECLARA**

- I. Que, a su leal saber y entender, con base en la información a su disposición y después de haber efectuado averiguaciones razonables al respecto, no tiene conocimiento de ningún motivo por el que Vitruvio, como sociedad absorbente, después de que la Fusión surta efecto, no pueda responder de las obligaciones previamente contraídas por Mercal a su vencimiento.

D. Esteban Costa Pérez

**COSTA PEREZ** Firmado digitalmente  
por COSTA PEREZ  
**ESTEBAN -** ESTEBAN - 37671209S  
**37671209S** Fecha: 2025.04.16  
12:37:42 +02'00'

D. José Enrique García Ramos

Secretario

**GARCIA RAMOS** Firmado digitalmente por  
**JOSE ENRIQUE -** GARCIA RAMOS JOSE  
**00267640N** ENRIQUE - 00267640N  
Fecha: 2025.04.16 14:25:22  
+02'00'

D. Basilio Rueda Martín

Presidente

**RUEDA** Firmado  
**MARTIN** digitalmente por  
**BASILIO -** RUEDA MARTIN  
**02089999N** BASILIO - 02089999N  
Fecha: 2025.04.16  
12:05:28 +02'00'

**DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA EMITIDA POR EL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DE ALKIGAR, S.A., A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 15.1 DEL REAL  
DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO**

En Madrid, a 14 de abril de 2025

En relación con la fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L., como sociedades absorbidas, por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**”), como sociedad absorbente (la “**Fusión**”), y de conformidad con el artículo 15.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de, entre otros, transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”)

**DECLARA**

- I. Que, a su leal saber y entender, con base en la información a su disposición y después de haber efectuado averiguaciones razonables al respecto, no tiene conocimiento de ningún motivo por el que Alkigar, después de que la Fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

**DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA EMITIDA POR EL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DE POLÍGONO GARZA 2000, S.L., A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 15.1 DEL  
REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO**

En Madrid, a 14 de abril de 2025

En relación con la fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L., como sociedades absorbidas, por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**”), como sociedad absorbente (la “**Fusión**”), y de conformidad con el artículo 15.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de, entre otros, transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (“**Garza**”)

**DECLARA**

- I. Que, a su leal saber y entender, con base en la información a su disposición y después de haber efectuado averiguaciones razonables al respecto, no tiene conocimiento de ningún motivo por el que Garza, después de que la Fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

## **ANEXO 4**

**Certificados acreditativos de estar al corriente de pago de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social**

**Administración de FERMÍN CABALLERO**  
CL FERMIN CABALLERO, 66  
28034 MADRID (MADRID)  
Tel. 913685355

**CERTIFICADO**

Nº REFERENCIA: 20253762144

Presentada solicitud de certificado acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por:

**N.I.F.: A78840873      RAZÓN SOCIAL: ALKIGAR SA**  
**DOMICILIO FISCAL: AVDA GENERAL NUM 1 28042 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en esta Unidad, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter POSITIVO y una validez de seis meses contados desde la fecha de su expedición, se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de interrupción o de paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servirá de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la normativa citada.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 11 de abril de 2025.  
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación  
**3UPV7HP2BZ59BAYT** en [sede.agenciatributaria.gob.es](http://sede.agenciatributaria.gob.es)*





MINISTERIO  
DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL  
Y MIGRACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
Y PENSIONES



TESORERÍA GENERAL  
DE LA SEGURIDAD SOCIAL

## CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a ALKIGAR, S.A. , con NIF 0A78840873 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

**CERTIFICA:** Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 11/04/2025 11:39:02

### REFERENCIA DE VERIFICACIÓN

Código: FW4VA-6IQP2-FG24J-TUZFH-4YQVP-MEE43 Fecha: 11/04/2025

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

Administración de GUZMÁN EL BUENO  
CL GUZMAN EL BUENO, 139  
28003 MADRID (MADRID)  
Tel. 913685355

### CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20253810346

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A80437775** RAZÓN SOCIAL: **MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE IN**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE ORENSE NUM 81 Planta 7 28020 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 14 de abril de 2025.  
Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación**  
**ZXUP7KXPHQXZDK98** en [sede.agenciatributaria.gob.es](http://sede.agenciatributaria.gob.es)



## CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a MERCAL INMUEBLES SOC. COT INVE. MERC. INMOB.,S.A. , con NIF 0A80437775 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 11/04/2025 09:50:36

### REFERENCIA DE VERIFICACIÓN

Código: S2YPQ-YDL66-O2MXG-E4SBV-NWMMI-E3I2G Fecha: 11/04/2025

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

Administración de FERMÍN CABALLERO  
CL FERMIN CABALLERO, 66  
28034 MADRID (MADRID)  
Tel. 913685355

### CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20253926526

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B82291493** RAZÓN SOCIAL: **POLIGONO GARZA 2000 SL**  
DOMICILIO FISCAL: **AVDA GENERAL NUM 5 Planta 1 Pta. IZ 28042 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 17 de abril de 2025.  
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación  
**NAT39RQDY2E9JDWC** en sede.agenciatributaria.gob.es*



## CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a POLIGONO GARZA 2000, S.L. , con NIF 0B82291493 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

**CERTIFICA:** Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 11/04/2025 12:17:12

### REFERENCIA DE VERIFICACIÓN

Código: MHTD2-R3WG5-XDOVN-N4NIO-6Y4BL-YDRU5 Fecha: 11/04/2025

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

**Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID**  
CL GUZMAN EL BUENO, 139  
28003 MADRID (MADRID)  
Tel. 915826755

### CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20253462636

Presentada solicitud de certificado acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por:

N.I.F.: **A87028932** RAZÓN SOCIAL: **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA**  
DOMICILIO FISCAL: **PLAZA INDEPENDENCIA NUM 6 28001 MADRID**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en esta Unidad, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter POSITIVO y una validez de seis meses contados desde la fecha de su expedición, se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de interrupción o de paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servirá de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la normativa citada.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 3 de abril de 2025. Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 7AHTVGNWNABT6SNB en sede.agenciatributaria.gob.es*





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL  
Y MIGRACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
Y PENSIONES



TESORERÍA GENERAL  
DE LA SEGURIDAD SOCIAL

## CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. , con NIF 0A87028932 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 03/04/2025 12:22:09

### REFERENCIA DE VERIFICACIÓN

Código: IQPX5-HBIJX-ZFUW3-IMGXB-SE6OW-UPDM2 Fecha: 03/04/2025

La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

## ANEXO 5

### Estatutos sociales de la Sociedad Absorbente tras la Fusión

## TEXTO REFUNDIDO ESTATUTOS SOCIALES

### Artículo 1.- DENOMINACIÓN.

La sociedad se denomina "VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y se rige por los presentes Estatutos y en lo que no esté determinado en los mismos, por la vigente Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y demás disposiciones que sean aplicables.

### Artículo 2.- OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tiene por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

### Artículo 3.- DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

Las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

#### **Artículo 4.- DOMICILIO Y PÁGINA WEB CORPORATIVA.**

La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, Plaza de la Independencia, 6, 28001.

El Órgano de Administración podrá crear, suprimir y trasladar establecimientos, sucursales, agencias o delegaciones en cualquier punto del territorio español o del extranjero y variar la sede social dentro del mismo término municipal de su domicilio, sin necesidad de acuerdo de la Junta General de Accionistas.

La sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

### **TITULO II- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES**

#### **Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.**

El capital social de la Sociedad se fija en CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (143.134.640 €), representado por 14.313.464 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

#### **Artículo 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES Y POSICIÓN DEL SOCIO.**

6.1 Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida, en su caso, la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral, a que la sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. Si la Sociedad realiza alguna prestación en favor del presuntamente legitimado, quedará liberada, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

6.2. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos Sociales y en los

acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme o lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en estos Estatutos y demás normativa aplicable.

6.3. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 118.3 y 497 de la Ley de Sociedades de Capital, en base al registro contable referido y para garantizar y facilitar al accionista el ejercicio de sus derechos de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, la Sociedad, siempre que ello sea técnicamente y legalmente posible, podrá llevar un registro de accionistas en la forma técnicamente más adecuada, incluso informáticamente, anotándose en el mismo respecto de cada accionista las acciones de las que sea o bien titular directo e indirecto o bien que el ejercicio de voto de dichas acciones esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión, todo ello en los términos recogidos en el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales.

A estos efectos, la Sociedad a través del Presidente del Consejo de Administración podrá dirigirse en todo momento a cualquier accionista para que comunique al Presidente del Consejo de Administración las acciones de las que sea titular directo y las que controle indirectamente a través de las personas o entidades controladas o interpuestas referidas en el párrafo anterior que actúen por su cuenta aunque lo hagan en nombre propio; a estos mismos efectos, la Sociedad o través de su Presidente podrá dirigirse a cualquier persona o entidad titular de acciones de la Sociedad para que manifieste si actúa por cuenta de otro accionista o si sus derechos de voto están determinados por otro accionista, y, en su caso, los titulares reales de las acciones.

#### **Artículo 6 bis.- PRESTACIONES ACCESORIAS.**

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

##### **1.- Titulares de Participación Relevante.**

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Relevante"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Relevante, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la Participación Relevante.
- b) Asimismo cualquier accionista que sea titular de una Participación Relevante deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.
- c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Relevante.

d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Relevante deberá facilitar al Secretario del Consejo:

i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

e) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:

i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien

ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

## 2.-Accionistas sujetos a regímenes especiales.

- a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b) Asimismo, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos

de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

- d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "**Requerimiento de Información**") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un **Requerimiento de Información** en cualquier momento y podrá enviar uno o más **Requerimientos de Información** al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúe y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

#### **Artículo 7.- DESEMBOLSOS PENDIENTES.**

Los desembolsos pendientes de aquellas acciones que no hayan sido enteramente desembolsadas deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo del aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.

El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

#### **Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.**

##### Libre transmisibilidad de las acciones

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bis anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

##### Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del

capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

#### **Artículo 9.- COPROPIEDAD USUFRUCTO, PREnda o EMBARGO DE ACCIONES.**

9.1. En el caso de comunidad o cotitularidad de derechos sobre acciones, los copropietarios o cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista, debiéndolo comunicar fehacientemente a la Sociedad; y responderán solidariamente todos los interesados frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de socio.

9.2. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista recae en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y supletoriamente, el Código Civil.

9.3. En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.**

##### **10.1. Participaciones Significativas.**

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, por encima o por debajo del 1 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La sociedad, de estar incorporada al BME Growth (BME), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME.

##### **10.2. Pactos Parasociales.**

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al BME, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME.

#### **Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.**

Si estando la Sociedad incorporada al BME la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado."

### **TITULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD**

#### **Artículo 12.- ÓRGANOS SOCIALES.**

La Sociedad estará regida y administrada por los siguientes órganos: a) La Junta General de Accionistas; b) El Consejo de Administración.

La regulación legal y estatutaria de los citados órganos se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

#### **SECCIÓN I. - LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.**

##### **Artículo 13.- JUNTA GENERAL.**

13.1. Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sujetos a los acuerdos de la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

13.2. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como en el ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El

Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobado por ésta.

#### **Artículo 14.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.**

14.1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

14.2. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General de Accionistas Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. La Junta General de Accionistas convocada como Ordinaria podrá, además, deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto de su competencia incluido en la convocatoria, siempre que concurren los demás requisitos legales.

14.3. Tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria cualquier otra que no sea la prevista en el apartado anterior.

#### **Artículo 15.- CONVOCATORIA.**

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y

los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

**Artículo 16.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.**

16.1. La Junta General de accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital social suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.

16.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

**Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.**

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, mil quinientas (1.500) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencia podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

17.4. La asistencia telemática mediante conexión remota y simultánea a la Junta General de Accionistas se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y, en su caso, por las normas de desarrollo que apruebe el Consejo de Administración relativas a aspectos procedimentales, y que incluirán, entre otras cuestiones, los requisitos de identificación exigibles para el registro y acreditación de los asistentes, la antelación mínima con la que deberá haberse completado el proceso de registro, así como la forma y el momento en que los accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas de forma telemática podrán ejercer sus derechos durante la celebración de la Junta.

#### **Artículo 17 bis.- JUNTA GENERAL EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA.**

17 bis. 1. Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma, la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.

17 bis.2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta General y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad.

#### **Artículo 18.- MESA DE LA JUNTA.**

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente, si se hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vice-Secretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionistas en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.

#### **Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

19.1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el apartado 2 del artículo 16, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostente la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedades y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Asimismo y a los efectos del presente artículo, se equipara a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad o través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controlados directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controle serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución, pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.

#### **Artículo 20.- VOTO Y OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN A DISTANCIA.**

Respecto del voto y otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia, se estará a las siguientes reglas:

20.1. Los accionistas con derecho de asistencia y voto, podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, por correo o mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo del Reglamento, que establezca el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a partir de las bases técnicas y jurídicas que lo hagan posible y garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, queda facultado para desarrollar y complementar la regulación que se prevea en el Reglamento de la Junta General. En este sentido, el Consejo de Administración, una vez que por las distintas entidades relacionadas con la custodia de valores cotizados u otras entidades relacionadas con el funcionamiento del mercado de valores, se haya desarrollado un sistema de emisión de voto por medio de comunicación a distancia que garantice plenamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto así como su condición de accionista de la Sociedad, acordará el momento concreto a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia.

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Consejo de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo, se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas de que se trate.

20.2. Lo previsto en el apartado 20.1 anterior será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

20.3. La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia

personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.

#### **Artículo 21.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL.**

El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

### **SECCIÓN II.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **Artículo 22.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

22.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros. Para ser nombrado administrador no será necesario ser accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.

22.2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de Accionistas.

22.3. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, deberá procurar que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los consejeros ejecutivos, procurando que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración. Asimismo, el número de consejeros ejecutivos deberá ser el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y la participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

22.4. La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

22.5. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

22.6. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento.

#### **Artículo 23.- FACULTADES.**

El Consejo de Administración queda investido de las más amplias atribuciones y facultades para representar, administrar, organizar, regir y gobernar la sociedad en todos sus negocios, bienes, asuntos y derechos, tanto en juicio como fuera de él, sin más limitaciones que las de aquellos asuntos o materias reservadas por la Ley y estos Estatutos a la competencia de la Junta General de Accionistas, cuyos acuerdos

ejecutará.

El Órgano de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance de la sociedad un endeudamiento financiero superior al 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la sociedad. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

#### **Artículo 24.- DURACIÓN.**

1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.
3. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

#### **Artículo 25.- RÉGIMEN DEL CONSEJO.**

A) El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario. También podrá nombrar, de entre dichos miembros, un Vicepresidente y un Vicesecretario.

El Secretario y, si se nombra el Vicesecretario, podrán o no ser miembros del Consejo.

Los cargos de Vicepresidente y Vicesecretario podrán recaer en una misma persona sin que puedan ser ejercitados simultáneamente por la misma.

B) El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, con señalamiento del Orden del día, lugar, fecha y hora de reunión: (i) bien por propia iniciativa; (ii) bien a petición de administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, para que la reunión se celebre, en la localidad donde radique el domicilio social, dentro del plazo de un (1) mes a contar desde aquel en que fuere requerido para convocarlo, incluyendo en el Orden del día los asuntos objeto de la solicitud.

Asimismo, podrán convocar el Consejo los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

Adicionalmente el Presidente podrá autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y por tanto, la unidad de acto. En caso de que alguno de los consejeros se encontrara en el domicilio social, la sesión se entenderá celebrada en este. De no ser así la sesión se entenderá celebrada donde se encuentre el consejero que la presida.

C) La convocatoria del Consejo de Administración se hará por carta certificada, telegrama fax correo electrónico u otro medio similar escrito a cada uno de los consejeros en la dirección por ellos señalada, con una antelación mínima de tres (3) días, indicando lugar y hora de la misma e incluyendo el orden del día.

Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros decidan, por unanimidad, celebrar sesión.

D) El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. La representación sólo podrá conferirse a favor de otro consejero y deberá hacerse de modo expreso para la reunión de que se trate.

E) El Presidente someterá a deliberación los asuntos a tratar y, una vez que considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo (presente o representado) un voto. La votación se hará a mano alzada salvo cuando la decisión deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría de los asistentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo que hubieran concurrido, personalmente o por representación, a la reunión, excepto cuando la Ley, los Estatutos sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. El Presidente del Consejo dirigirá y establecerá el orden de las deliberaciones e intervenciones y, en caso de empate, tendrá voto dirimiente. La adopción de acuerdos del Consejo por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento y se cumplan todos los requisitos establecidos legalmente.

F) El Consejo de Administración, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus componentes, podrá designar en su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, determinando las personas que podrán ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegaren ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente (determinando si son varios si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado solidariamente) todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

#### **Artículo 26.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO.**

26.1. Los consejeros, en su condición de tales, tendrán derecho a percibir una remuneración de la sociedad que consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones del Consejo de Administración y/o una asignación fija en metálico.

La cuantía máxima de asignación por dieta y asignación fija para los consejeros en su condición de tales será la que a tal efecto determine para cada año la Junta General, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde su modificación.

26.2. La remuneración de los administradores deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables.

26.3. Adicionalmente los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

26.4. La sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos.

#### **Artículo 27.- COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL.**

27.1. El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno un Comité de Auditoría y Control.

27.2. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

- a. Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- b. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- c. Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- d. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- e. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- f. Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- g. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- h. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.
- i. Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

27.3. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

### **SECCIÓN III.- COMITÉ ASESOR**

#### **Artículo 28.- COMPOSICIÓN DEL COMITÉ ASESOR.**

28.1. La Sociedad contará con un Comité Asesor con funciones de asesoramiento al Consejo de Administración en relación con el sector inmobiliario, en cuestiones como tendencias, perspectivas, estrategias de inversión y desinversión, oportunidades y riesgos.

El Comité Asesor no tendrá funciones ejecutivas ni de representación de la Sociedad, y no es una comisión constituida por y en el seno del Consejo de Administración.

28.2. El Comité Asesor estará integrado por los accionistas que así lo soliciten, que sean titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el 5% de su capital social, y que cuenten con experiencia acreditada en el sector empresarial.

Además de los miembros electos, el Comité Asesor contará con dos miembros permanentes, que asumirán la presidencia y vicepresidencia del Comité Asesor.

28.3. El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.

#### **Artículo 29.- FUNCIONES DEL COMITÉ ASESOR.**

29.1. El Comité Asesor tendrá atribuciones en las siguientes materias:

- i. Conocer las actuaciones de la Sociedad tanto en la política de inversión como en la de apalancamiento, con el objeto de analizar el estado y la evolución de la actividad de la Sociedad y de las inversiones existentes.
- ii. Asesorar y proponer al Consejo de Administración la estrategia a seguir en la política de inversión de la Sociedad, con el objeto de lograr la buena marcha del negocio.
- iii. Analizar las oportunidades de negocio que presente la Sociedad o la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria, pudiendo emitir una opinión no vinculante en caso de incumplimiento de la política de inversiones.
- iv. Hacer seguimiento de las actuaciones de la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria y participar de las reuniones periódicas que aquél mantenga con la Sociedad.

29.2. Para el efectivo desarrollo de las funciones del Comité Asesor, el Consejo de Administración informará al Comité Asesor sobre el estado y evolución de la actividad de la Sociedad y las inversiones existentes.

A estos efectos, el Consejo de Administración remitirá informes cuatrimestrales para su presentación en las reuniones del Comité Asesor, que serán facilitados con una antelación mínima de dos semanas a la sesión que celebre el Comité Asesor.

#### **Artículo 30.- REUNIONES DEL COMITÉ ASESOR.**

30.1. El Comité Asesor se regirá por las siguientes normas de organización:

- i. La facultad de convocar el Comité Asesor, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates corresponde al Presidente.  
En su caso, el Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia, imposibilidad, indisposición o vacante.
  - ii. El Presidente designará un Secretario, que no necesita ser accionista, que podrá intervenir en las reuniones.
- 30.2. El Comité Asesor se reunirá, como mínimo, con periodicidad cuatrimestral, de acuerdo con lo siguiente:
- i. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante y del informe remitido previamente por el Consejo de Administración.  
La convocatoria se remitirá por medio de carta o correo electrónico al domicilio o dirección de correo electrónico de cada uno de los miembros del Comité Asesor que conste en los archivos de la Sociedad con una antelación mínima de una semana.
  - ii. Las reuniones del Comité Asesor se celebrarán en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.
  - iii. El Comité Asesor quedará válidamente constituido cuando concurran a la sesión, como mínimo, sus dos miembros permanentes.  
Los miembros del Comité Asesor solo podrán delegar su representación en otro miembro del Comité Asesor, mediante escrito, físico o electrónico, dirigido al Presidente y con carácter especial para cada sesión.
  - iv. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario la lista de los asistentes.
  - v. El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Asesor, con anterioridad a la sesión o en el transcurso de ella, tendrá derecho a solicitar que se someta a deliberación cualquier otro asunto, sobre lo que decidirá el Presidente a su prudente arbitrio.
  - vi. El Secretario levantará acta de cada sesión del Comité Asesor, que será firmada por los asistentes con la documentación aneja que pudiera ser oportuna.

#### TITULO IV.- DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

##### Artículo 31.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio da comienzo el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

### **Artículo 31 bis.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.

2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3. Modalidad del dividendo. La Junta General de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración cuando se trate de importes a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo u otras formas de remuneración al accionista sean satisfechos total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

4. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasiona la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grava el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

5. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

6. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la

Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

7. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

#### **Artículo 32.- CUENTAS ANUALES.**

El Órgano de Administración deberá formular, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, cuando estuviera obligado, y la propuesta de aplicación del resultado, que se pondrá a disposición de los socios, junto con el informe de los auditores de cuentas, cuando proceda, teniendo los socios derecho a examinarlos, con todos sus antecedentes, en la forma prevista en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **TÍTULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

#### **Artículo 33.- DISOLUCIÓN.**

La Sociedad se disolverá por acuerdo de los Accionistas o por cualquiera de las demás causas que establece la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Artículo 34.- LIQUIDACIÓN.**

Acordada la disolución, se abrirá el periodo de liquidación, cesarán en sus cargos los administradores vigentes al tiempo de la disolución, los cuales quedarán convertidos en liquidadores, a los que corresponderá, individualmente, el poder de representación; salvo que la Junta General de Accionistas, al acordar la disolución, designe otro u otros liquidadores, en un número que no podrá ser superior a cinco, determinando, en su caso, la forma de actuar y a quien o quienes corresponde el poder de representación.

#### **Artículo 35.- DISTRIBUCIÓN DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN.**

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Los socios que hayan realizado aportaciones no dinerarias tendrán derecho a que la cuota resultante de la liquidación les sea satisfecha mediante la restitución de dichas aportaciones no dinerarias o mediante la entrega de otros bienes sociales si subsistieren en el patrimonio social, lo que se efectuará en los términos previstos en la Ley.

# **mercial inmuebles socimi**

## **ANEXO 3**

### **ANUNCIO DE OBSERVACIONES DE LA FUSIÓN**

**Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**

**(Sociedad absorbente)**

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**

**Alkigar, S.A.**

**Polígono Garza 2000, S.L.**

**(Sociedades absorbidas)**

**Anuncio de observaciones al proyecto común de fusión conforme al artículo 7.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio**

Se hace público que, con fecha 14 y 15 de abril de 2025, los consejos de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Vitruvio**” o “**Sociedad Absorbente**”), de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Mercal**”), Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”) y de Polígono Garza 2000, S.L. (en adelante, “**Garza**” y, conjuntamente con Mercal y Alkigar, las “**Sociedades Absorbidas**”), respectivamente, han suscrito y aprobado el proyecto común de fusión entre Vitruvio, como sociedad absorbente, y Mercal, Alkigar y Garza, como sociedades absorbidas (el “**Proyecto de Fusión**” y la “**Fusión**”).

Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza, serán referidas, conjuntamente, como las “**Sociedades**”.

El Proyecto de Fusión ha sido insertado en la página web corporativa de Vitruvio (<https://www.vitruviosocimi.com/>) y en la página web corporativa de Mercal (<http://www.mercalinmuebles.es/>), con posibilidad de ser descargado e imprimido, y ha sido depositado en el Registro Mercantil de Madrid por Alkigar y Garza.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 7.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de, entre otros, transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, se hace constar el derecho que corresponde a los accionistas, acreedores y, en su caso, representantes de los trabajadores de las Sociedades a presentar a su respectiva Sociedad observaciones relativas al Proyecto de Fusión a más tardar cinco (5) días laborables antes de la fecha de la junta general de accionistas de cada una de las Sociedades.

A estos efectos, se hace constar que está previsto que (a) la junta general de accionistas de Vitruvio se celebre con fecha 26 de junio de 2025; (b) la junta general de accionistas de Mercal se celebre con fecha 25 de junio de 2025; y (c) las juntas generales universales de Alkigar y Garza con fecha 25 de junio de 2025.

En Madrid, a 14 de mayo de 2025. El Secretario del Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., D. Enrique Nieto Brackelmanns. El Secretario del Consejo de Administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., D. José Enrique García Ramos. El Secretario del Consejo de Administración de Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L., D. Joaquín García González

# **mercial inmuebles socimi**

## **ANEXO 4 EL INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE**



---

# INFORME DE EXPERTO POR DESIGNACIÓN DEL REGISTRO MERCANTIL

---

**Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Absorbente)**

y  
**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.  
Alkigar, S.A.  
Polígono Garza 2000, S.L.  
(Sociedades Absorbidas)**



**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN,  
EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 41 del Real Decreto Ley 5/2023**

A los accionistas de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente), de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (sociedades absorbidas), por encargo del Registrador Mercantil nº XVII de Madrid, Joaquín José Rodríguez Hernández:

A los fines previstos en los artículos 6 y 41.3 del Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, por designación efectuada el 25 de abril de 2025, emitimos el presente informe en calidad de experto independiente sobre el proyecto de fusión por absorción que pretenden llevar a cabo las sociedades Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente), Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (sociedades absorbidas), y que de conformidad al mandato de la designación, expone los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones de la sociedad que se extingue y manifestamos la opinión de si el patrimonio de la sociedad que se extingue es igual, al menos al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

### **1. ALCANCE DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL**

El alcance de nuestra actuación profesional se ha limitado, a lo establecido en el artículo 41.3 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 cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

En este sentido, nuestro informe de experto sobre el Proyecto Común de Fusión expone los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones y participaciones de las sociedades absorbidas y manifestamos la opinión sobre



si el patrimonio de la sociedad que se extingue es igual, al menos al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

Se adjunta al presente informe como Anexo 1 el Proyecto Común de Fusión de fecha 14 de mayo de 2025 entre Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente), de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (sociedades absorbidas), redactado y suscrito por todos los miembros de los órganos de administración de las respectivas sociedades.

La fusión tiene como objetivo fortalecer la posición de VITRUVIO como vehículo de inversión inmobiliaria diversificado, eficiente y orientado a la generación de valor para el accionista. La fusión persigue la creación de valor mediante sinergias operativas y una estructura de costes más eficiente, favoreciendo una gestión unificada y estratégica del portfolio inmobiliario, en línea con los intereses de los accionistas actuales y futuros de VITRUVIO.

Así mismo, la fusión va a procurar la racionalización de la actividad de las entidades que participan en la operación , buscando la estructura óptima tanto para la gestión de los activos y negocios, como para el futuro desarrollo y crecimiento de los mismos, unificados y concentrados en la Sociedad Absorbente, permitiendo una imagen unitaria de gestión frente a terceros, la optimización de la estructura de canalización de futuras inversiones y obtener un ahorro de costes.

Para las Sociedades Absorbidas, representa una oportunidad estratégica para sus accionistas y socios, al permitirles integrarse en una sociedad anónima cotizada, y facilita una solución efectiva al relevo generacional en su gestión, así como la diversificación de su inversión lo que reduce riesgos individuales y mejora la estabilidad de los retornos a largo plazo.

Como resultado del proceso de Fusión por Absorción, Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. aumentará su capital social en 4.705.488 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros por acción cada una de ellas, con los mismos derechos políticos y económicos que las actualmente en circulación, lo que supone que recibirá patrimonio por importe de 73.405.612,80 euros de los cuales 47.054.880,00 euros se corresponden con capital social y 26.350.732,80 euros con prima de emisión.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES EN LA OPERACIÓN Y HECHOS RELEVANTES

De acuerdo con la información obtenida, los datos correspondientes a las sociedades intervenientes en el Proyecto Común de Fusión son los siguientes:

### Sociedad Absorbente

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., con C.I.F. A-87028932 y domicilio en Madrid, Plaza de la Independencia 6, 28001, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 32358, Folio 70, Hoja M-582499, en adelante VITRUVIO.

Su capital social actual es de 92.038.290 euros representado por 9.203.829 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Desde julio de 2016 la sociedad cotiza en BME Growth.

### Sociedades Absorbidas

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., con C.I.F. A-80437775 y domicilio en Madrid, C/ Orense 81, 7º y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 18.869, Folio 12, Hoja M-329197, en adelante MERCAL

Su capital social es de 5.528.641,07 euros y está representado por 919.907 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de sus acciones están admitidas a cotización desde el 2 de julio de 2014 en BME Growth.

Alkigar, S.A., con C.I.F. A-78840873 y domicilio en Madrid, Avenida General 1 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 5.991, Folio 1, Hoja M-97969, en adelante ALKIGAR

Su capital social es de 369.622,44 euros y está representado por 6.150 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Polígono Garza 2000, S.L., con C.I.F. B-82291493 y domicilio en Madrid, Avenida General 5 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 14.069, Folio 186, Hoja M-231019, en adelante GARZA.

Su capital social es de 1.650.000 euros y está representado por 27.500 acciones de 60 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE TRABAJO Y DE LA INFORMACIÓN DISPUESTA

Los análisis y comprobaciones efectuados han tenido como objeto exclusivo cumplir con los requisitos de los artículos 6 y 41.3 del Real Decreto Ley 5/2023, sin haber tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal, diferente de las establecidas en el citado artículo.

En consecuencia, la finalidad de nuestro trabajo se circscribe a emitir nuestro juicio técnico como expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión de las sociedades intervenientes.

La formación de nuestro juicio técnico parte de ciertas asunciones respecto de las fuentes de información utilizadas y se basa fundamentalmente en la información suministrada por la Dirección de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, en el ámbito de la operación y que ha sido contrastada y complementada en la medida en que ha resultado viable y necesario por información externa, y en la realización de ciertos procedimientos analíticos alternativos y complementarios en relación con las hipótesis y criterios de valoración utilizados. No hemos realizado una auditoría de la información financiera utilizada por lo que no emitimos ningún tipo de juicio técnico sobre la misma.

Las comprobaciones realizadas han consistido básicamente en la obtención de la información indicada a continuación y la revisión y examen crítico de la misma.

Entre los procedimientos empleados y verificaciones realizadas señalamos las siguientes:

1. Obtención y análisis de la siguiente documentación:
  - o Designación del Registro Mercantil de Madrid de fecha 25 de abril de 2025.
  - o Documento de solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión.
  - o Proyecto Común de Fusión de fecha 14 de abril de 2025 entre VITRUVIO (sociedad absorbente), MERCAL, ALKIGAR y GARZA (Sociedades Absorbidas). Se adjunta como Anexo 1.
  - o Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 de las sociedades VITRUVIO y MERCAL, e informes de auditoría emitidos por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. y Grant Thornton S.L.P. respectivamente y ambos sin opinión modificada.
  - o Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024 de ALKIGAR y GARZA.

- o Estados Financieros intermedios al 31 de marzo de 2025 de VITRUVIO, MERCAL, ALKIGAR y GARZA.
  - o Libros de Actas de decisiones de la Junta General y del órgano de gobierno de VITRUVIO, MERCAL, ALKIGAR y GARZA.
  - o Informe de tasación inmobiliaria emitido por SAVILLS Valoraciones y Tasaciones S.A.U. con fecha 7 de mayo de 2025.
  - o Carta de Manifestaciones firmada por apoderados de las sociedades afectas al Proyecto de Fusión.
2. Revisión y análisis, de acuerdo con la información disponible, de las metodologías, operaciones aritméticas y criterios de valoración empleados por los órganos de administración de las sociedades intervenientes, para la determinación de los valores razonables atribuidos en la ecuación de canje de la operación de fusión prevista con la documentación existente.
3. Examen de las variaciones patrimoniales registradas en los estados financieros intermedios de las sociedades intervenientes entre el 31 de diciembre de 2024 (fecha de balances de fusión acordados en el Proyecto) y el 31 de marzo de 2025, del que no se desprende que el patrimonio de las sociedades intervenientes hubiera sufrido cambios significativos que debieran afectar al valor otorgado a las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión.
4. Celebración de reuniones con representantes y/o la Dirección de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión en el contexto de esta operación con el fin de comentar y contrastar diversa información de utilidad para la realización de nuestro trabajo.

Nuestro trabajo se ha basado en información auditada y no auditada, proporcionada por la Dirección de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido la integridad y exactitud de dicha información.

Adicionalmente, nuestro trabajo se ha basado, entre otras, en fuentes de información públicas. No ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a las sociedades intervenientes, sin perjuicio de que, en la medida de lo posible, hemos comprobado que la información presentada es consistente con otros datos proporcionados durante el curso de nuestro trabajo.

El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, por lo que el mismo no ha constituido una auditoría de dicha información.

Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que, en su caso, resulten pertinentes en España para la efectividad de la fusión proyectada y que afecten de forma significativa a nuestro análisis, se obtendrán sin ningún efecto adverso para las mismas o para los beneficiarios esperados de la operación proyectada.

Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y por tanto no supone ninguna recomendación a los Órganos de Administración de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, la Dirección, los accionistas, o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con el Proyecto de Fusión.

#### **4. MÉTODO DE ESTABLECIMIENTO DEL TIPO DE CANJE Y OTROS ASPECTOS RELEVANTES DE LA FUSIÓN PROYECTADA.**

##### **4.1 Tipo de Canje de la Fusión**

El tipo de canje de las acciones y participaciones sociales de las Sociedades Absorbidas por acciones de VITRUVIO, se ha determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades, siendo el valor razonable por acción de VITRUVIO de 15,60 euros, correspondiente al valor liquidativo a 31 de marzo de 2025.

El tipo de canje para las sociedades absorbidas será el siguiente:

- i. Los accionistas de MERCAL, recibirán 2.800.000 acciones de VITRUVIO de la misma clase y serie que las existentes, de 10 euros de valor nominal cada una.
- ii. Los accionistas de ALKIGAR, recibirán 1.340.460 acciones de VITRUVIO de la misma clase y serie que las existentes, de 10 euros de valor nominal cada una.
- iii. Los socios de GARZA, recibirán 565.028 acciones de VITRUVIO de la misma clase y serie que las existentes, de 10 euros de valor nominal cada una.

Para ello, VITRUVIO aumentará su capital social en 47.054.880,00 euros y un importe de prima de emisión de 26.350.732,80 euros, emitiendo 4.705.488 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 5,60 euros de prima de emisión cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes.



De esta forma, la Sociedad Absorbente atenderá el canje de las acciones y participaciones de las Sociedades Absorbidas mediante 4.705.488 nuevas acciones de VITRUVIO de 10 euros de valor nominal y 5,60 euros de prima de emisión, y en su caso, una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del R.D.L. 5/2023 de 28 de junio.

En el caso de que por aplicación del tipo de canje anteriormente expuesto resulte un número no entero de acciones de VITRUVIO a emitir, los accionistas y socios de las Sociedades Absorbidas podrán recibir una compensación complementaria en dinero que no exceda el diez por ciento del valor nominal de las acciones atribuidas, como compensación por los picos que no representen un número entero de acciones de VITRUVIO.

No se canjearán las acciones de las Sociedades Absorbidas de las que VITRUVIO sea titular, ni las acciones que cada una de las Sociedades Absorbidas tenga en autocartera. En este sentido, tan solo MERCAL mantiene en autocartera 1.033 acciones.

La totalidad de las nuevas acciones de VITRUVIO que correspondan a los accionistas y socios de las Sociedades Absorbidas como consecuencia del procedimiento de canje, les serán adjudicadas en la escritura de fusión, emitiéndose los nuevos títulos que procedan y realizando la asignación por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación De Valores, S.A.U. (Iberclear), y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Una vez acordada la Fusión por las Juntas Generales de las sociedades participantes e inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, se procederá al canje de las acciones.

Como consecuencia de la Fusión, MERCAL, ALKIGAR y GARZA se disolverán sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal al patrimonio de VITRUVIO.

En nuestra consideración profesional, la metodología seguida por los Órganos de Administración para establecer el tipo de canje de las acciones resulta adecuado y está justificado en el contexto de la operación descrita en el Proyecto de Fusión.

#### **4.2. Balances de Fusión**

De acuerdo con el Proyecto de Fusión, se han considerado balances de fusión, los balances cerrados por la Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas a 31 de diciembre de 2024.

Los balances han sido formulados por los Órganos de Administración de todas las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, y en el caso de VITRUVIO y de MERCAL, han sido verificados por sus respectivos auditores de cuentas (Forvis Mazars, S.L.P. y Grant Thornton S.L.P. respectivamente).

#### **4.3. Fecha a efectos contables y de participación en las ganancias de las nuevas acciones.**

El Proyecto de Fusión expresa que la fecha a partir de la cual la operación de fusión se considerará realizada, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente, será la fecha de toma de control de las Sociedades Absorbidas, siendo la fecha prevista para la elevación a público de la Fusión y de toma efectiva de control, el 30 de junio de 2025.

Las acciones que sean emitidas por VITRUVIO para atender el canje, darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales de VITRUVIO dese la fecha de incorporación a negociación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity en los mismos términos que el resto de titulares de las acciones en esa fecha.

VITRUVIO tienen previsto aprobar el reparto de un dividendo que será pagadero en el mes de julio de 2025, previamente a la fecha prevista de incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas, de forma que los accionistas y socios de MERCAL, ALKIGAR y GARZA, no tendrán derecho a participar en dicho reparto.

Por su parte, las Sociedades Absorbidas tienen previsto distribuir un dividendo a sus accionistas de forma previa a la Fusión, así como que se realicen actos de disposición de activos inmobiliarios rústicos que no forman parte del perímetro de la operación. Ambas disposiciones (tesorería excedente e inmuebles rústicos) han sido tenidas en cuenta en la ecuación de canje del Proyecto Común de Fusión.

#### **4.4. Régimen fiscal.**

De acuerdo con el Proyecto de Fusión, la fusión proyectada aplicará y se realizará al amparo del régimen tributario establecido en el Capítulo VII del Título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto

Legislativo 27/2014 de 27 de noviembre y los art. 48 y 49 del Capítulo III Título III del R.D. 634/2015 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Sociedades.

Esto permite efectuar la reestructuración societaria bajo el concepto de neutralidad en materia impositiva, al efectuarse por motivos económicos válidos según se indica en el Proyecto de Fusión.

## 5. VALORACIÓN DEL PATRIMONIO DE LAS SOCIEDADES EXTINGUIDAS.

### 5.1 Valoración del Patrimonio de las sociedades extinguidas

Los Órganos de Administración de las sociedades intervenientes en la fusión, especifican en el Proyecto de Fusión que el tipo de canje de las acciones y participaciones de las Sociedades Absorbidas, por acciones de la Sociedad Absorbente, ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades.

La valoración otorgada a cada una de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, es el que seguidamente se muestra:

Sociedad	Importe
VITRUPIO	150.621.880,00 €
MERCAL	43.680.000,00 €
ALKIGAR	20.911.176,00 €
GARZA	8.814.436,80 €

El criterio de valoración y estimaciones utilizados para las Sociedades Absorbidas, son similares, consecuencia de que ambas sociedades desarrollan la misma actividad.

Para determinar la valoración del patrimonio aportado por las Sociedades Absorbidas se ha seguido la siguiente metodología:

- i. Sobre la base de los estados financieros a 31 de diciembre de 2024, se han determinado para los activos y pasivos no inmobiliarios:
  - a. La posición financiera neta (Total efectivo y otros activos más otros activos financieros a corto plazo y largo plazo, menos la deuda financiera),
  - b. El importe de otros pasivos y activos (Inmovilizado Intangible, Inmovilizado Material, Activos por Impuestos Diferidos, Existencias, Deudores Comerciales

y Otros Activos menos Acreedores comerciales, Pasivos por Impuestos Diferidos, Otros Pasivos y Otras Deudas).

- ii. Para la valoración de la cartera inmobiliaria que las sociedades tienen recogidos en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias, y que las sociedades tienen destinado al alquiler, se han tomado como base las valoraciones efectuadas por SAVILLS Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. en su Informe de fecha 7 de mayo de 2025, a las que se han aplicado un determinado descuento.

En nuestra consideración profesional, la metodología de valoración seguida por los administradores resulta adecuada en el contexto de la operación descrita en el Proyecto de Fusión, y de la actividad inmobiliaria de las sociedades intervenientes.

El valor asignado mediante esta metodología a cada una de las sociedades absorbidas, es el que sigue:

Sociedad	Activos y Pasivos no inmobiliarios	Cartera Inmobiliaria	TOTAL
MERCAL	-19.275.698,89 €	62.960.000,00 €	43.684.301,11 €
ALKIGAR	2.760.595,59 €	18.150.580,41 €	20.911.176,00 €
GARZA	1.365.017,21 €	7.449.419,59 €	8.814.436,80 €
	<u>-15.150.086,09 €</u>	<u>88.560.000,00 €</u>	<u>73.409.913,91 €</u>

Para la determinación de la valoración de los activos y pasivos no inmobiliarios, hemos dispuesto de los balances intermedios a 31 de marzo de 2025, que adjuntamos como Anexo 2 una copia de los mismos en formato abreviado.

Para comprobar la razonabilidad del importe reflejado en los Balances a 31 de marzo de 2025, hemos tenido acceso a la documentación soporte que nos ha permitido comprobar la razonabilidad del valor de los activos y pasivos reflejados en los estados financieros (Certificados de inversiones financieras, extractos bancarios, CIRBE, Aging de clientes y proveedores,...).

En relación con la valoración de la cartera inmobiliaria, con fecha 7 de mayo de 2025 SAVILLS Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en adelante SAVILLS), emitió un informe con la estimación del Valor de mercado al 31 de marzo de 2025 de la cartera inmobiliaria propiedad de MERCAL, ALKIGAR y GARZA.



La Valoración está realizada de acuerdo con los estándares de valoración RICS (edición del Red Book publicada en 2024 y efectiva desde el 31 de enero de 2025) . En relación con los métodos de valoración empleados sobre los bienes inmobiliarios, se han aplicado, según el caso, el Descuento de Flujos de Caja o el Método de Comparación.

En su Informe de valoración, SAVILLS establece, entre otros, los siguientes supuesto generales:

- Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes.
- Que la información proporcionada (incluida la urbanística) es veraz, completa y correcta.
- Que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos y que no existe incumplimiento urbanístico alguno.
- Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales y que están conectadas o pueden estarlo a los servicios públicos (gas, electricidad, agua, teléfono, alcantarillado,...).
- Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales y los suelos no han sufrido contaminación ni es probable que lo sufran.
- Que los inquilinos actuales o futuros se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes.

SAVILLS es una sociedad homologada por el Banco de España para la realización de valoraciones del ámbito inmobiliario y cuenta con valoradores cualificados y con los conocimientos, técnica y comprensión necesaria desarrollar su actividad. Según nuestro criterio, SAVILLS cuenta con la competencia, capacidad y reconocido prestigio en el mercado para poder realizar el referido informe. Por todo ello, consideramos válido y razonable el citado informe de valoración, y la valoración que otorga a la cartera inmobiliaria propiedad de las Sociedades Absorbidas.

Para cada uno de los elementos de la cartera inmobiliaria, hemos comprobado con notas de Registro de la Propiedad, la titularidad y el porcentaje de dominio, comprobando los cálculos aritméticos y determinando el importe de la cartera inmobiliaria que según el informe de SAVILLS, corresponde a cada una de las Sociedades Absorbidas.

Los valores patrimoniales que hemos obtenido para cada una de las Sociedades Absorbidas, aplicando la metodología de valoración y criterios anteriormente enunciados, son de al menos, del importe de aumento de capital que está previsto realizar Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y que se refleja en el apartado 2.2 del Proyecto de Fusión (Anexo 1).

Por tanto, en nuestra opinión, el patrimonio neto de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A, Alkigar, S.A., y Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedades Absorbidas) es igual al menos, al importe del aumento del capital que Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. realiza como sociedad absorbente y que asciende a un total de 73.405.612,80 euros (4.705.488 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 5,60 euros de prima de emisión)

## **5.2 Aspectos críticos de la valoración**

En relación con el trabajo realizado, debemos mencionar que, determinados aspectos de la valoración llevan implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican el juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final considerando las incertidumbres inherentes a cualquier información futura, por lo que algunas de las hipótesis podrían no materializarse tal y como han sido definidas, y podrían ocurrir acontecimientos no estimados o previstos. Por lo tanto, los resultados y consideraciones estimadas en el contexto actual podrían ser divergentes respecto a los que podrían ser estimados en un momento futuro tal y como se han definido, afectando por tanto, a nuestras conclusiones, y por la misma razón, no podemos asegurar que terceras partes interesadas estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones que mostramos en nuestro informe.

En el transcurso de nuestro trabajo hemos tenido acceso al Informe de Valoración de SAVILLS, en el que se adjudica un valor de mercado a los inmuebles de las sociedades absorbida de 91.039.000 euros, superior al valor asignado en el Proyecto de Fusión.

En nuestra consideración, sobre la base a la documentación dispuesta y el trabajo realizado, no se han detectado aspectos críticos de la valoración efectuada en el Proyecto de Fusión.

El importe resultante de la valoración realizada del patrimonio de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, debe entenderse en un contexto presunción de continuidad, en condiciones similares a las actuales, de las actividades que las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión vienen desarrollando.

### **5.3 Hechos posteriores**

Según hemos podido comprobar con las Actas de los Órganos de Administración y Junta General de las sociedades intervenientes en el Proyecto de Fusión, y tal y como nos han confirmado la Dirección de cada una de ellas, no han ocurrido hechos significativos que pudieran hacer modificar la información contenida en el Proyecto de Fusión ni el resultado del presente Informe de Experto Independiente.

### **6. CONCLUSIONES**

De acuerdo con el trabajo realizado, con el objeto exclusivo de cumplir con lo establecido en el artículo 41.3 del Real Decreto Ley 5/2023 de 28 de junio, y considerando lo expuesto en el resto de los apartados del presente Informe, concluimos que:

- El valor del patrimonio aportado por Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedades Absorbidas), es igual, al menos, al aumento de capital que está previsto realizar Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) y que asciende a un total de 73.405.612,80 euros, que se corresponden con 47.054.880,00 euros de capital social y 26.350.732,80 euros de prima de emisión.

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse responsabilidad alguna adicional a la relacionada con la razonabilidad de los métodos de valoración utilizados y valoración expresada. Se hace constar que la conclusión a que se ha llegado se efectúa con reserva de las posibles contingencias futuras, así como de cualesquiera otros antecedentes que pudieran existir, de los cuales no hubiéramos tenido conocimiento, susceptibles de hacer variar las cifras e información contenida en el presente Informe.

No han surgido limitaciones a nuestro trabajo.

Este informe especial ha sido preparado únicamente a los efectos de lo dispuesto en los artículos 6 y 41 del Real Decreto Ley 5/2023, a requerimiento del Registro Mercantil XVII de Madrid, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.



En Madrid a 14 de mayo de 2025



Morison ACPM Auditores, S.L.P.  
Fdo. Luis Manuel Rodríguez Ruano

---

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P. N.I.F. B-87948402

Paseo de la Castellana 143, 7<sup>a</sup> planta 28046 Madrid t 34 91 310 40 46 // f +34 91 308 34 92  
Calle Tuset, 20 – 24, 7<sup>a</sup> planta, 08006 Barcelona t +34 93 522 21 94

[www.moore.es](http://www.moore.es)



## ANEXO 1

Proyecto Común de Fusión por Absorción  
de 14 de abril de 2025

# Proyecto Común de Fusión por absorción

ENTRE

**Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**

*como sociedad absorbente*

Y

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.,**

**Alkigar, S.A.,**

Y

**Polígono Garza 2000, S.L.**

*como sociedades absorbidas*

Madrid, 14 de abril de 2025

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	4
2.	CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN.....	4
2.1	CONTEXTO DE LA FUSIÓN .....	4
2.2	CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN .....	6
3.	IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN.....	6
4.	BALANCES DE FUSIÓN.....	11
5.	CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN.....	12
5.1	MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 LME).....	12
5.1.1	Identificación de las Sociedades participantes en la Fusión .....	12
5.1.2	Calendario indicativo de la Fusión .....	12
5.1.3	Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social.....	12
5.1.4	Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades .....	12
5.1.5	Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades .....	13
5.1.6	Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus participaciones.....	13
5.1.7	Consecuencias probables de la Fusión para el empleo .....	13
5.2	MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 LME).....	14
5.2.1	Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil .....	14
5.2.2	Datos de la sociedad resultante de la Fusión.....	14
5.2.3	Tipo y procedimiento de canje .....	14
5.2.4	Aportaciones de industria y prestaciones accesorias .....	17
5.2.5	Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales .....	17
5.2.6	Fecha de efectos contables de la Fusión .....	18
5.2.7	Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite.....	18
5.2.8	Fechas de las cuentas anuales de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión. ....	19

5.2.9	Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social .....	19
6.	MODIFICACIONES ESTATUTARIAS .....	19
7.	NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE .....	20
8.	RÉGIMEN FISCAL .....	20
9.	PRESUPUESTOS DE LA FUSIÓN.....	20
10.	CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN .....	21
	ANEXO 1 .....	27
	ANEXO 2 .....	29
	ANEXO 3 .....	33
	ANEXO 4 .....	38
	ANEXO 5 .....	39

## 1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 40 y concordantes 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 “LME”), los abajo firmantes, en su calidad de miembros del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“Vitruvio” o la “**Sociedad Absorbente**”), Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (“**Mercal**”), Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”) y Polígono Garza 2000, S.L. (“**Garza**”, junto con Mercal y Alkigar, las “**Sociedades Absorbidas**” y, conjuntamente con la Sociedad Absorbente, las “**Sociedades**”), han redactado y suscrito el presente Proyecto Común de Fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente (en lo sucesivo, la “**Fusión**” y el “**Proyecto Común de Fusión**”).

Este Proyecto Común de Fusión ha sido redactado y suscrito por todos los miembros del consejo de administración de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza en la representación que legalmente les corresponde de las citadas sociedades, conforme a lo dispuesto en el artículo 39.1 del RDL-LME.

El presente Proyecto Común de Fusión será sometido, para su aprobación, a las juntas generales de accionistas de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza según lo previsto en los artículos 39.3 y 47 del RDL-LME.

El Proyecto Común de Fusión contiene las menciones legalmente previstas, según se desarrolla a continuación:

## 2. CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN

### 2.1 CONTEXTO DE LA FUSIÓN

La Fusión responde a una estrategia de integración patrimonial y operativa cuyo objetivo es fortalecer la posición de Vitruvio como vehículo de inversión inmobiliaria diversificado, eficiente y orientado a la generación de valor para el accionista.

Esta operación se enmarca en el proceso de consolidación de Vitruvio en el mercado inmobiliario español y como proyecto integrador de otras sociedades de inversión inmobiliaria. Es la décima operación de este estilo que acomete Vitruvio en diez años y espera que suponga una mejora de la rentabilidad para el accionista.

Esta operación permitirá a Vitruvio:

- Incrementar de forma significativa su base de activos, mejorando su diversificación geográfica, sectorial y por inquilinos, así como su posición global en el mercado inmobiliario.
- Optimizar la gestión y estructura operativa y de dirección, eliminando duplicidades administrativas y de gestión derivadas de la existencia de distintas entidades jurídicas que se derivarían de una operación distinta a la Fusión, permitiendo así una mayor transparencia,

eficacia en la gestión de sus recursos, y la mejora de la capacidad comercial, de administración y de negociación frente a terceros.

- Mejorar y reforzar su perfil financiero y patrimonial, al incorporar activos con rentabilidades estables y potencial de revalorización, lo que permitirá una mejor y sólida posición frente a inversores y entidades financieras.
- Aumentar la liquidez de sus acciones al consolidar en una única sociedad los accionariados dispersos de las Sociedades Absorbidas, facilitando una mayor capitalización bursátil y visibilidad en el mercado.
- Unificar la gestión y administración de la actividad en una única unidad empresarial, aglutinando capacidades, sinergias y posicionamiento en el mercado.
- Mejora de la eficiencia desde el punto de vista comercial, tecnológico, productivo, técnico y administrativo del grupo, potenciando el crecimiento futuro de la sociedad resultante y de las actividades desarrolladas por la misma.

Por lo que se refiere a Mercal, Alkigar y Garza, la Fusión permitirá:

- Dotarse de un relevo generacional en la gestión y dirección, al integrarse en una estructura de mayor tamaño, profesionalizada y adaptada al actual contexto del sector.
- Proporcionar a sus accionistas un marco más adecuado en cuanto a la liquidez de sus acciones.
- Integrarse en una estructura con un portfolio de activos más amplio y diversificado, que otorga mayor garantía ante posibles vicisitudes en el mercado.
- Garantizar la continuidad de la actividad económica que se viene realizando, toda vez que las actividades de las sociedades absorbidas se beneficiarían de la posición y las condiciones que ostenta la marca de la entidad absorbente en el mercado. Unificar la gestión y administración de la actividad en una única unidad empresarial, aglutinando capacidades, sinergias y posicionamiento en el mercado.
- Mejora de la eficiencia desde el punto de vista comercial, tecnológico, productivo, técnico y administrativo del grupo, potenciando el crecimiento futuro de la sociedad resultante y de las actividades desarrolladas por la misma.
- Racionalización y mejora del posicionamiento en el sector de actividad.

La Fusión persigue la creación de valor mediante sinergias operativas y una estructura de costes más eficiente. Además, favorece una gestión unificada y estratégica del portafolio inmobiliario, en línea con los intereses de los accionistas actuales y futuros de Vitrubio. En este sentido, la Fusión va a procurar la racionalización de la actividad de las entidades que participan en la operación, buscando la estructura óptima tanto para la gestión de los activos y negocios, como para el futuro desarrollo y crecimiento de los mismos, unificados y concentrados en la Sociedad Absorbente, lo que en definitiva permitirá ofrecer una imagen unitaria de la actividad frente a terceros, así como la optimización de la estructura en la canalización de futuras inversiones, 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), economías de escala en la gestión y costes de proveedores, incrementar la

solvencia y la capacidad económica y de negociación de la unidad económica resultante, centralización y optimización de la capacidad para obtener garantías y recursos financieros, mejora de 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.

Para las Sociedades Absorbidas, la Fusión representa una oportunidad estratégica para sus accionistas y socios, al permitirles integrarse en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario en crecimiento, con un historial acreditado de incremento anual de dividendos y cuyas acciones cuentan con liquidez en el mercado, facilitando así una posible desinversión futura, parcial o total, en condiciones más favorables.

La Fusión facilita además una solución efectiva al relevo generacional en la gestión de Alkigar y Garza, al integrarse en una estructura profesionalizada con un equipo gestor consolidado, evitando la necesidad de futuras y eventuales reestructuraciones individuales. Asimismo, la incorporación al perímetro de Vitruvio supone una diversificación inmediata de su inversión, tanto en términos de activos como de inquilinos, y una exposición a una cartera inmobiliaria más amplia, lo que reduce riesgos individuales y mejora la estabilidad de los retornos a largo plazo.

## 2.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN

La integración de los negocios de las Sociedades se llevará a cabo mediante una fusión, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes del RDL-LME.

En concreto, la Fusión proyectada se instrumentará mediante la absorción por parte de Vitruvio, de Mercal, Alkigar y Garza, con extinción de estas tres últimas, vía disolución sin liquidación, y transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de las Sociedades Absorbidas recibirán en canje acciones de Vitruvio.

En consecuencia, la Fusión supondrá el aumento de capital social de Vitruvio de 4.705.488 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros por acción, esto es, se recibirá patrimonio por 73.405.612,80€ de los cuales 47.054.880,00€ se corresponderán con capital social y 26.350.732,80€ con la prima de emisión. De esta forma, el capital social de Vitruvio quedará fijado en 143.134.640 €.

El contenido del presente Proyecto Común de Fusión, al amparo de lo establecido por los artículos 4 y 40 del RDL-LME, se detalla a continuación.

## 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

A los efectos del artículo 4.1.1º RDL-LME, se identifica a continuación a las Sociedades participantes en la Fusión:

(A) Sociedad Absorbente:

(i) Denominación: Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-87028932.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32358, folio 70, hoja M-582499.
- (vi) Capital social: El capital social de Vitruvio asciende a la cantidad de 96.079.760,00 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
- **D. Joaquín López-Chicheri Morales**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50743267-T, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021, miembro de la comisión de auditoría y control, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de 28 de octubre de 2021.
  - **D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52989178-F, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021 y consejero delegado solidario y miembro de la comisión de auditoría y control con fecha 28 de octubre de 2021.
  - **D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5202478-Q, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021.
  - **D. Juan Acero-Riesgo Terol**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 05383844-G, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 7 de junio de 2022.
  - **D. Manuel Cereijo Trinidad** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 22472126-E, en vigor, nombrado

miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021.

- **Torrealba y Bezares, S.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Calle Miguel Villanueva, 5 3º 2º. 26001, Logroño, La Rioja y Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) B-26334094, debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 16549010-G, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración y representante persona física, respectivamente, mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024.
- **D. Tomás Hurtado Helguero**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 11796824-D, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 9 de julio de 2020.
- **Dña. Marta Campello Calvo**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 20181550-Q, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021.
- **Dña. Sandra Daza Silva**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52473186-C, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024.
- **D. Javier Estrada Fernández-Hontoria**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50836459-L, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la comisión de auditoría y control con fecha 26 de junio de 2024.
- Asimismo, se hace constar que: **D. Enrique Nieto Brackelmanns**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Príncipe de Vergara, 187 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número 50898699-K, en vigor, fue nombrado secretario no miembro del consejo de administración mediante acuerdo del consejo de administración de 19 de enero de 2024 y secretario de la comisión de auditoría y control de Vitruvio con fecha 14 de febrero de 2024.

(B) Sociedades Absorbidas

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**

- (i) Denominación: Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-80437775.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.869, folio 12, hoja M-329197.
- (vi) Capital social: El capital social de Mercal asciende a la cantidad de 5.528.641,07 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
  - **D. Basilio Rueda Martín**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2089999-N, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.
  - **D. José Enrique García Ramos**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 267640-N, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.
  - **D. Esteban Costa Pérez**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 37671209-S, en vigor, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 29 de mayo de 2019.

**Alkigar, S.A.**

- (i) Denominación: Alkigar, S.A.
- (ii) Forma jurídica: sociedad anónima.
- (iii) Domicilio social: Avenida General 1, 28042 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: A-78840873.

- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5991, folio 1, hoja M-97969.
- (vi) Capital social: El capital social de Alkigar asciende a la cantidad de 369.622,44 €.
- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
- **D. Salvador García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 00276275-E, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Joaquín García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 02704168-N, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y secretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **Dña. Isabel García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5218114, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración y consejero delegado solidario mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Carlos García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2523697, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y vicesecretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

#### Polígono Garza 2000, S.L.

- (i) Denominación: Polígono Garza 2000, S.L.
- (ii) Forma jurídica: sociedad de responsabilidad limitada.
- (iii) Domicilio social: Avenida General 5, 28042 Madrid (España).
- (iv) Número de Identificación Fiscal: B-82291493.
- (v) Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 14069, folio 186, hoja M-231019.
- (vi) Capital social: El capital social de Garza asciende a la cantidad de 1.650.000,00 €.

- (vii) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural y, por tanto, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.
- (viii) Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas:
- **D. Salvador García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 00276275-E, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Joaquín García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 02704168-N, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y secretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **Dña. Isabel García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5218114, en vigor, nombrada miembro del consejo de administración y consejero delegado solidario mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.
  - **D. Carlos García González**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida General 1, 28042 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 2523697, en vigor, nombrado miembro, consejero delegado solidario y vicesecretario del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 14 de diciembre de 2022.

Alkigar y Garza carecen de página web corporativa.

#### 4. BALANCES DE FUSIÓN

Se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 43.1 del RDL-LME, los respectivos balances de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, los cuales forman parte de las respectivas cuentas anuales de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado a dicha fecha. En el caso de Vitruvio y Mercal, dichos balances han sido verificados por los respectivos auditores de cuentas (esto es, Forvis Mazars Auditores, S.L.P. y, en el caso de Mercal, Grant Thornton, S.L.P.), con carácter previo a sus respectivas aprobaciones por las juntas generales de las Sociedades.

Los balances de fusión de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza, serán sometidos, respectivamente, a la aprobación de las juntas generales de las Sociedades que habrán de resolver sobre la Fusión, con carácter previo a la adopción, en su caso, del propio acuerdo de Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.3 del RDL-LME, el consejo de administración de Vitruvio, el consejo de administración de Mercal, el consejo de administración de Alkigar y el consejo de administración de Garza informarán a sus respectivas juntas generales de accionistas que resuelvan sobre la Fusión de las modificaciones importantes del activo o del pasivo acaecidas, en su caso, en cualesquiera de las Sociedades, entre la fecha de este Proyecto Común de Fusión y la fecha en que las indicadas juntas generales de accionistas resuelvan sobre la Fusión. Se incorporan a este Proyecto como Anexo 1 los balances individuales formulados a 31 de diciembre de 2024.

## 5. CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

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

### 5.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 LME)

#### 5.1.1 Identificación de las Sociedades participantes en la Fusión

A los efectos del artículo 4.1.1º del RDL-LME, véase el apartado 3 del Proyecto Común de Fusión.

#### 5.1.2 Calendario indicativo de la Fusión

A los efectos del artículo 4.1.2º RDL-LME, se incorpora a este Proyecto Común de Fusión un calendario indicativo de la Fusión, indicando los hitos principales de la misma y su fecha estimada a partir de la fecha del presente Proyecto Común de Fusión como Anexo 2.

#### 5.1.3 Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social

Dado que no existen en ninguna de las Sociedades participantes en la Fusión titulares de acciones que atribuyan derechos especiales, ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones, no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones en el seno de la Sociedad Absorbente.

#### 5.1.4 Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades

En relación con lo previsto en el artículo 4.1.4º del RDL-LME, se hace constar lo siguiente:

- (a) La Fusión supondrá la transmisión en bloque de todos los activos y pasivos de las Sociedades Absorbidas a favor de Vitruvio quien, a su vez, adquirirá por sucesión universal la totalidad de tales activos y pasivos.
- (b) Las relaciones jurídicas entre las Sociedades Absorbidas y sus respectivos acreedores continuarán en vigor, si bien el titular de las deudas, obligaciones y créditos correspondientes pasará a ser Vitruvio en vez de la Sociedad Absorbida en cuestión.
- (c) Las obligaciones asumidas por Vitruvio frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por esta.

- (d) No está previsto otorgar garantías, ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las Sociedades, sin perjuicio de los derechos que les asisten de conformidad con la legislación aplicable.

De conformidad con el artículo 15 del RDL-LME, el Anexo 3 recoge una declaración emitida por el consejo de administración de cada una de las Sociedades en las que se hace constar que no conocen ningún motivo por el que Sociedad correspondiente no pueda, cuando la Fusión sea efectiva, responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

#### **5.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades**

En relación con el artículo 4.1.5º RDL-LME, se indica que no se otorgarán con motivo de la Fusión ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades.

#### **5.1.6 Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus participaciones**

A los efectos del artículo 4.1.6º RDL-LME, se hace constar que en las Sociedades no existen accionistas o socios con derecho a enajenar sus acciones o participaciones con motivo de la Fusión, por lo que no se incluye en el Proyecto Común de Fusión oferta alguna de compensación en efectivo.

#### **5.1.7 Consecuencias probables de la Fusión para el empleo**

La Fusión dará lugar a una sucesión de empresas de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015.

En aplicación del citado precepto, Vitruvio se subrogará en las relaciones laborales de todos los trabajadores de las Sociedades Absorbidas, incluyendo en todos los derechos y obligaciones laborales y de seguridad social de los empleados. De la misma manera, las Sociedades darán cumplimiento a sus obligaciones de información y, en su caso, consulta, en los términos previstos en la citada norma laboral.

A efectos del artículo 4.1.7º del RDL-LME, se hace constar que, a esta fecha, no se tiene previsto adoptar medidas laborales concretas como consecuencia de la Fusión, sin perjuicio de que será necesario gestionar la eventual armonización de condiciones laborales, así como las potenciales sinergias y duplicidades que puedan resultar del proceso de Fusión. En todo caso, de tener que implementarse medidas laborales, estas se llevarían a cabo respetando los procedimientos y cauces previstos legalmente y con especial atención a los derechos de los trabajadores.

Asimismo, la Fusión proyectada se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente y, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

## **5.2 MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 LME)**

### **5.2.1 Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil**

A propósito del artículo 40.1º RDL-LME, véase el apartado 3 del Proyecto.

### **5.2.2 Datos de la sociedad resultante de la Fusión**

A los efectos del artículo 40.2º RDL-LME, se hace constar que la sociedad resultante de la Fusión es Vitruvio.

### **5.2.3 Tipo y procedimiento de canje**

A los efectos del artículo 40.3º del RDL-LME, se hace constar lo siguiente:

(A) **Tipo de canje**

El tipo de canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas por acciones de Vitruvio ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades. Dicho tipo de canje ha sido calculado teniendo en cuenta un valor razonable por acción de Vitruvio de 15,60 €, correspondiente al valor liquidativo a 31 de diciembre de 2024.

En atención a lo anterior, el tipo de canje será el siguiente:

(i) **Tipo de canje aplicable a las acciones de Mercal:**

Los titulares de acciones de Mercal tendrán derecho a recibir 2.800.000 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.,

(ii) **Tipo de canje aplicable a las acciones de Alkigar:**

Los titulares de acciones de Alkigar tendrán derecho a recibir 1.340.460 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

(iii) **Tipo de canje aplicable a las acciones de Garza:**

Los titulares de acciones de Garza tendrán derecho a recibir 565.028 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RDL-LME, en la sección de los informes sobre la Fusión a elaborar por los consejos de administración de las Sociedades que vaya destinada a los accionistas, se explicará, entre otras cuestiones, el tipo de canje de las acciones, la compensación complementaria en dinero que proceda conforme a lo previsto en el artículo 36.2 del RDL-LME, el método o métodos empleados para determinar dicho tipo de canje, así como el procedimiento de canje.

El tipo de canje propuesto será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME (tal y como se describe en el apartado 7 siguiente).

(B) Forma de atender el canje

La Sociedad Absorbente atenderá el canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas mediante una combinación de:

- (i) acciones de nueva emisión de Vitruvio, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes; y
- (ii) en su caso, una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME.

Considerando el tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, el aumento de capital de Vitruvio se realizará por un importe nominal total de 47.054.880 € y un importe de prima de emisión total de 26.350.732,80 €, mediante la emisión de 4.705.488 nuevas acciones de Vitruvio de diez euros (10 €) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes. Por tanto, las nuevas acciones de la Sociedad Absorbente resultantes de la ecuación de canje se emitirán con una prima de emisión de 5,60 € por cada acción de Vitruvio. La junta general de accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión preverá la suscripción incompleta para el caso de que, como consecuencia de los denominados picos y la compensación complementaria en dinero, no se emitan todas las citadas nuevas acciones de Vitruvio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la **"Ley de Sociedades de Capital"**), no habrá derecho de suscripción preferente y la suscripción de las acciones de nueva emisión estará reservada a los titulares de las acciones de las Sociedades Absorbidas. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones de Vitruvio, como la prima de emisión correspondiente a dichas acciones, quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de las Sociedades Absorbidas a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquéllas.

Conforme a lo anterior, y al tipo de canje previsto en el apartado 5.2.3.(A) anterior:

- Los accionistas de **Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.** recibirán 2.800.000 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.  
En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los accionistas de Mercal podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).
- Los accionistas de **Alkigar, S.A.** recibirán 1.340.460 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los accionistas de Alkigar podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

- Los accionistas de **Polygon Garza 2000, S.L.** recibirán 565.028 acciones de Vitruvio de la misma clase y serie que las existentes, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una.

En el caso de que, por aplicación del tipo de canje indicado en el apartado 5.2.3.(A) anterior, resulte un número no entero de acciones de Vitruvio a emitir o entregar como consecuencia del canje (los denominados picos), los socios de Garza podrán recibir una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME como compensación por dichos picos que no representen un número entero de acciones de Vitruvio. Dicha compensación complementaria se calculará teniendo en cuenta el valor razonable por acción de Vitruvio indicado en el apartado 6.2.3.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

A efectos aclaratorios, se hace constar que la Sociedad Absorbente entregará las acciones de Vitruvio que correspondan conforme a la ecuación de canje a todos y cada uno de los accionistas de las Sociedades Absorbidas incluyendo, en particular, a todos y cada uno de los accionistas minoritarios que en su caso existan.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 del RDL-LME, no se canjearán las acciones de las Sociedades Absorbidas de las que Vitruvio sea titular, ni las acciones que cada una de las Sociedades Absorbidas tenga en autocartera. En este sentido, se hace constar que, a la fecha del presente Proyecto Común de Fusión:

- (i) Vitruvio no es titular de acciones o participaciones de ninguna de las Sociedades Absorbidas;
- (ii) Mercal mantiene en autocartera 1.033 acciones por un valor nominal total de 6.208,33 euros, que representan el 0,11% de su capital social
- (iii) Alkigar y Garza no cuenta con autocartera alguna.
- (iv) Ninguna de las Sociedades Absorbidas es titular de acciones o participaciones de las restantes Sociedades.

(C) Procedimiento de canje de las acciones

La totalidad de las acciones de Vitruvio que corresponderán a los accionistas de las Sociedades Absorbidas como consecuencia del procedimiento de canje, les serán adjudicadas en la propia escritura de fusión, procediéndose a la emisión de los nuevos títulos que procedan, a la asignación por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación De Valores, S.A.U. (“Iberclear”) de las acciones emitidas y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Una vez inscrita la Fusión en los Registros Mercantiles correspondientes y, por tanto, la ampliación de capital mencionada en el apartado 5.2.3.(B) anterior, se procederá a canjear las acciones de las Sociedades Absorbidas, por las acciones correspondientes de la Sociedad Absorbente, Vitruvio, de acuerdo con las siguientes reglas:

- (i) El canje de las acciones de las Sociedades Absorbidas por acciones de la Sociedad Absorbente se llevará a cabo una vez:
  - (a) acordada la Fusión por las respectivas juntas generales de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza;
  - e
  - (c) inscrita la escritura de fusión en los Registros Mercantiles correspondientes.

Acordada la Fusión por las juntas generales de las Sociedades, presentada la documentación equivalente a que se refieren los artículos 1.4 g), 21.2 y concordantes del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, e inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, se procederá al canje de las acciones.

El canje de las acciones se efectuará a través de las entidades participantes en Iberclear que sean depositarias de las referidas acciones, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que proceda.

Como consecuencia de la Fusión, las acciones de Mercal, de Alkigar y de Garza quedarán amortizadas o extinguidas.

Una vez llevado a cabo el canje de las acciones, Vitruvio solicitará su incorporación al mercado en las mismas condiciones que las acciones de Vitruvio ya existentes. En concreto, se procederá a la asignación por Iberclear y a la autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.

Asimismo, se deja constancia de que los importes relativos a la compensación complementaria en dinero que en su caso proceda como compensación por los denominados picos según se ha indicado en el apartado 5.2.3.(B) anterior, serán abonados por la Sociedad Absorbente a los accionistas de las Sociedades Absorbidas, en el plazo de treinta (30) días desde la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil.

#### **5.2.4 Aportaciones de industria y prestaciones accesorias**

A los efectos del artículo 40.4º RDL-LME, se hace constar que no existen aportaciones de industria o prestaciones accesorias en las Sociedades que puedan verse afectadas con motivo de la Fusión, por lo que no procede el otorgamiento de ningún tipo de compensación.

#### **5.2.5 Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales**

A los efectos de lo previsto en el artículo 40.5º del RDL-LME, se deja constancia de que las acciones que sean emitidas o entregadas por Vitruvio para atender el canje conforme a lo previsto en el apartado 5.2.3

anterior, darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales de Vitruvio desde la fecha de incorporación a negociación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity en los mismos términos que el resto de titulares de las acciones de Vitruvio en esa fecha.

Se deja expresa constancia de que Vitruvio tiene previsto aprobar el reparto de un dividendo que será pagadero en el mes de julio de 2025, esto es, con carácter previo a la fecha prevista de incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el marco de la Fusión. De esta forma, los accionistas y socios de Mercal, Alkigar y Garza no tendrán derecho a participar en dicho reparto, circunstancia de la cual han sido informados.

Por otro lado, está previsto que las Sociedades Absorbidas distribuyan un dividendo a sus accionistas de forma previa a la Fusión, así como que realicen actos de disposición de activos inmobiliarios rústicos que no forman parte del perímetro de la operación. Ambas disposiciones (tesorería excedente e inmuebles rústicos) han sido tenidas en cuenta en la ecuación de canje del presente Proyecto Común de Fusión.

#### **5.2.6 Fecha de efectos contables de la Fusión**

A los efectos del artículo 40.6º del RDL-LME, se hace constar que la fecha a partir de la cual la operación de Fusión se considerará realizada, a efectos contables, por cuenta de Vitruvio será la fecha de toma de control de las Sociedades Absorbidas.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 19ª (*Combinaciones de negocios*) del Plan General de Contabilidad, que indica que la fecha de adquisición es aquella en la que la empresa adquirente obtiene el control del negocio adquirido, lo que generalmente ocurre en la fecha de celebración de la junta de accionistas de la sociedad absorbida en la que se aprueba la operación y se verifica con la escritura de elevación a público de la Fusión. La fecha prevista para la elevación a público de la Fusión y de toma efectiva de control es el 30 de junio de 2025..

#### **5.2.7 Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite**

Como consecuencia de la Fusión, Mercal, Alkigar y Garza se disolverán sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal al patrimonio de Vitruvio.

Se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.7º del RDL-LME, que los activos y pasivos transmitidos por las Sociedades Absorbidas a Vitruvio se valorarán según su valor razonable.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de lo previsto en la normativa contable de aplicación, estos activos y pasivos se registrarán en la contabilidad de Vitruvio según sus valores contables en las cuentas anuales de las Sociedades Absorbidas antes de realizarse la Fusión, de acuerdo con el apartado 5.2.6 de este Proyecto Común de Fusión.

#### **5.2.8 Fechas de las cuentas anuales de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión.**

Se hace constar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 40.8º del RDL-LME, que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades que se fusionan correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2024. Las cuentas anuales de las Sociedades deberán ser verificadas por los correspondientes auditores de cuentas (en el caso de Vitruvio y Mercal) y se someterán, respectivamente, a la aprobación de las juntas generales de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza que resuelvan sobre la Fusión y, en su caso, del acuerdo de Fusión.

Tanto las indicadas cuentas anuales, como los balances de fusión que forman parte integrante de las mismas y los demás documentos mencionados en el artículo 46.1 del RDL-LME se insertarán en las respectivas páginas web de Vitruvio y Mercal, con posibilidad de descarga e impresión, (i) con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión, en lo que respecta a la inserción en la página web de Vitruvio; y (ii) con anterioridad a la publicación del anuncio de convocatoria de la junta general de Mercal que resuelva sobre la Fusión, en lo que respecta a la inserción en la página web de Mercal. En el caso de Alkigar y Garza, dichos documentos estarán disponibles en el domicilio social con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por sus juntas generales universales.

#### **5.2.9 Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social**

A los efectos del artículo 40.9º RDL-LME, se incorporan a este Proyecto Común de Fusión como Anexo 4 certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Seguridad Social en los que se acredita que cada una de las Sociedades se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y las obligaciones frente a la Seguridad Social.

Se hace constar que los citados certificados se corresponden con el certificado del artículo 74 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

### **6. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Absorbente someterán a la aprobación de la junta general de accionistas de Vitruvio que haya de resolver sobre la Fusión las modificaciones estatutarias que fueran pertinentes de acuerdo con este Proyecto de Fusión, en particular, en lo relativo a la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de Vitruvio, relativo a la cifra de capital social, con la finalidad de reflejar el aumento de capital social que se producirá como consecuencia de la Fusión, para atender el canje de acciones resultante del tipo establecido en el apartado 5.2.3 del presente Proyecto de Fusión.

Se adjuntan como Anexo 5 los estatutos sociales de Vitruvio conforme quedarán redactados tras la efectividad de la Fusión de acuerdo con lo establecido en este Proyecto de Fusión.

## 7. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 del RDL-LME, los consejos de administración de las Sociedades solicitarán al Registro Mercantil de Madrid (en el que está inscrita la Sociedad Absorbente) la designación de un único experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto Común de Fusión conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME.

## 8. RÉGIMEN FISCAL

La Fusión proyectada tiene la consideración de fusión de acuerdo con el artículo 76.1 a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (**"Ley del IS"**).

La Fusión proyectada aplicará y se realizará al amparo del régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o de una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del IS (el **"Régimen de Neutralidad Fiscal"**), que permite efectuar reestructuraciones societarias bajo el concepto de neutralidad en materia impositiva, siempre que dichas operaciones se efectúen por motivos económicos válidos, como los que se exponen en el apartado 2 de este Proyecto de Fusión.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la Ley del IS, la realización de la Fusión será comunicada por la Sociedad Absorbente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (**"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 (el **"Reglamento del IS"**). A pesar de que el Régimen de Neutralidad Fiscal resulta aplicable por defecto a las operaciones incluidas en su ámbito objetivo, se dejará constancia expresa en la comunicación que se remita a la AEAT de que no se renuncia a su aplicación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento del IS, la comunicación referida en el párrafo anterior será dirigida a la Delegación de la AEAT del domicilio fiscal de Sociedad Absorbente.

Asimismo, se deja constancia de que la Fusión no estará sujeta a la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**"ITPAJD"**), y estará exenta de las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados del ITPAJD, de conformidad con los artículos 19.2.1º y 45, párrafo I.B).10º, del texto refundido de la Ley del ITPAJD, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

## 9. PRESUPUESTOS DE LA FUSIÓN

La Fusión y, por ende, su inscripción registral, tienen como presupuesto necesario su aprobación por la junta general de Vitruvio y por las juntas generales de Mercal, Alkigar y Garza, en los términos que resultan del RDL-LME.

## **10. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN**

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 7 del RDL-LME, este Proyecto Común de Fusión y los demás documentos mencionados en el artículo 7.1 del RDL-LME serán insertados en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal. El hecho de la inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de sus páginas web corporativas, así como de la fecha de su inserción. La inserción en las respectivas páginas web se mantendrá, como mínimo, el tiempo legalmente requerido. La inserción del Proyecto Común de Fusión en las páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal, así como la referida publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se realizará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de las juntas generales que hayan de resolver sobre la Fusión.

En el caso de Alkigar y Garza, los documentos mencionados en el artículo 7.1 del RDL-LME serán depositados en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuado el depósito, el registrador comunicará al Registrador Mercantil Central, para su inmediata publicación gratuita en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el hecho del depósito y la fecha en que hubiere tenido lugar. El depósito del Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, así como la referida publicación de este hecho en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, se realizará con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la aprobación de la Fusión por las juntas generales universales de Alkigar y Garza.

A su vez, se hace constar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RDL-LME, los órganos de administración de las Sociedades elaborarán y emitirán, respectivamente, un informe explicando y justificando los aspectos jurídicos y económicos de la Fusión, sus consecuencias para los trabajadores, así como, en particular, para la actividad empresarial futura de cada Sociedad y para sus acreedores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.6 del RDL-LME, estos informes, así como los demás documentos mencionados en los artículos 7.1 y 46.1 del RDL-LME, serán insertados en las mencionadas páginas web corporativas de Vitruvio y Mercal con antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo previsto en los indicados preceptos. En el caso de Alkigar y Garza, estos informes serán remitidos a los accionistas y socios con antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo previsto en el indicado artículo 5.6 del RDL-LME.

Finalmente, como se ha indicado anteriormente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del RDL-LME, el Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de la junta general de Vitruvio, de la junta general de Mercal y las juntas generales universales de Alkigar y Garza dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto Común de Fusión.

\* \* \*

De conformidad con lo establecido en el artículo 39 del RDL-LME, se hace constar que este Proyecto Común de Fusión ha sido redactado y aprobado, por una parte, por el consejo de administración de Vitruvio, Alkigar y Garza, en sus sesiones celebradas el 14 de abril de 2025 y por el consejo de administración de Mercal en su sesión celebrada el 16 de abril de 2025.

Asimismo, se hace constar que el Proyecto Común de Fusión ha sido firmado en cuatro ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, por todos los miembros del consejo de administración de Vitruvio, por todos los miembros del consejo de administración de Mercal, por todos los miembros del consejo de administración de Alkigar y por todos los miembros del consejo de administración de Garza.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo



---

Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

---

Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

D. Joaquín López-Chicheri Morales

D. Manuel Cereijo Trinidad

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

D. Tomás Hurtado Helguero

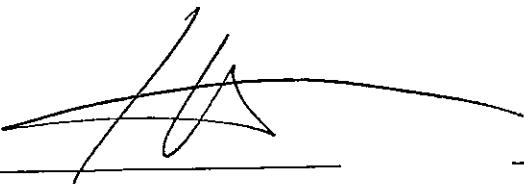
Dña. Marta Campello Calvo

Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



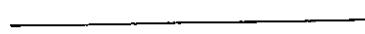
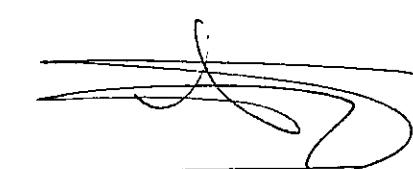
D. Joaquín López-Chicheri Morales



---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

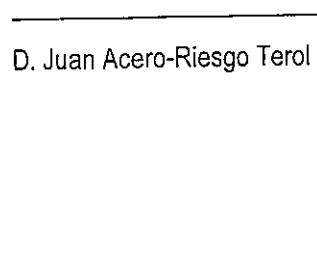
---

  
D. Manuel Cereijo Trinidad

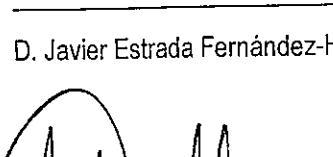
---

  
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

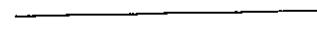
---

  
D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

  
D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

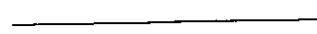
  
D. Tomás Hurtado Helguero  
Dña. Marta Campello Calvo

---

  
Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

---

  
Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

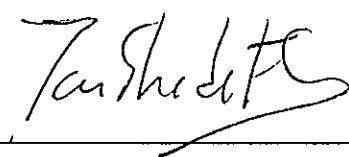
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

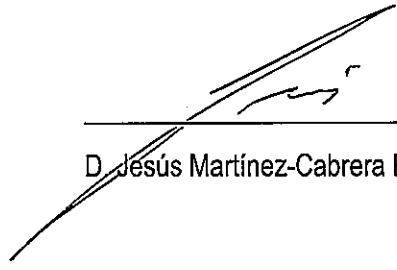
Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

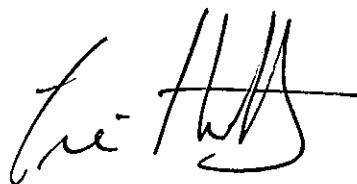
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

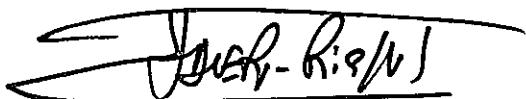
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

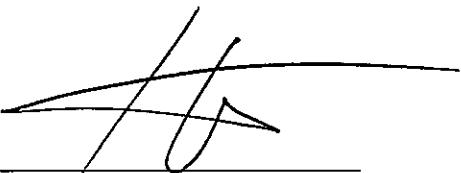
Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla



Dña. Sandra Daza Silva

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

En Madrid, a 16 de abril de 2025, el consejo de administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

**RUEDA MARTIN** Firmado digitalmente por  
BASILIO - RUEDA MARTIN BASILIO -  
02089999N 02089999N  
Fecha: 2025.04.16 12:02:31  
+02'00'

---

D. Basilio Rueda Martín

**GARCIA RAMOS** Firmado digitalmente por  
JOSE ENRIQUE - GARCIA RAMOS JOSE  
00267640N ENRIQUE - 00267640N  
Fecha: 2025.04.16 14:23:26  
+02'00'

---

D. José Enrique García Ramos

**COSTA PEREZ** Firmado digitalmente  
por COSTA PEREZ  
ESTEBAN - ESTEBAN - 37671209S  
37671209S Fecha: 2025.04.16  
12:36:17 +02'00'

---

D. Esteban Costa Pérez

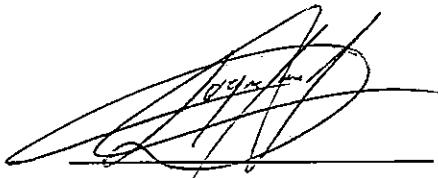
En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

---

D. Salvador García González



---

D. Carlos García González

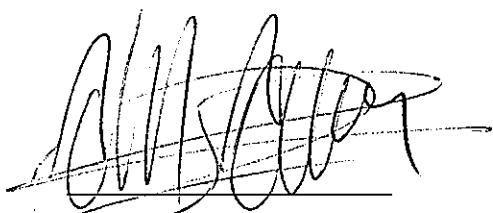
---

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

A handwritten signature in black ink, appearing to read "ISABEL GARCIA GONZALEZ".

D. Carlos García González

---

D. Salvador García González

---

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

Dña. Isabel García González

D. Carlos García González

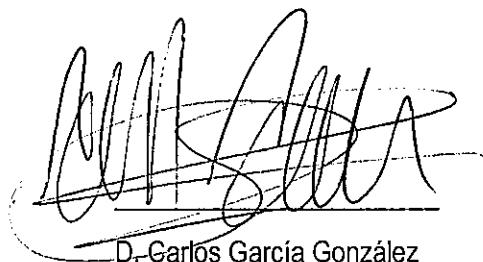
D. Salvador García González

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Isabel García González".

---

D.-Carlos García González

---

D. Salvador García González

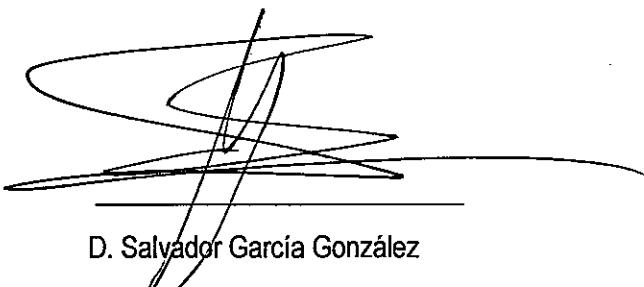
---

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.



Dña. Isabel García González



D. Salvador García González

---

D. Carlos García González

---

D. Joaquín García González

En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

---

D. Salvador García González

---

D. Carlos García González



D. Joaquín García González

## ANEXO 2

### Balances Intermedios a 31 de marzo de 2025 de

- VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A.
- Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Alkigar, S.A.
- Polígono Garza 2000, S.L.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS a 31.03.2025**

<b>VITRUVIO</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>161.230.186,13</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>116.480.377,15</b>
I. Inmovilizado intangible	1.585.320,02	A-1) Fondos propios	115.638.599,17
II. Inmovilizado material	500.830,52	I. Capital	96.079.760,00
III. Inversiones inmobiliarias	129.317.160,93	II. Prima de emisión	15.130.689,79
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	24.811.054,77	III. Reservas	1.532.382,83
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.015.819,89	IV. Acciones y part. en patrimonio propias	-178.858,00
VI. Activos por impuesto diferido	0	VII. Resultado del ejercicio	5.259.420,36
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.082.502,67</b>		
II. Existencias	17.526,55	VIII. (Dividendo a cuenta)	-2.184.795,81
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.773.818,73	A2) Ajustes por cambios de valor	243.304,46
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	0	A3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	598.473,52
V. Inversiones financieras a corto plazo	3.004.187,15	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>46.992.948,62</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	0	II. Deudas a largo plazo	43.563.471,58
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.286.970,24	IV. Pasivos por impuesto diferido	3.429.477,04
		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.839.363,03</b>
		II. Provisiones a corto plazo	75.110,62
		III. Deudas a corto plazo	2.720.583,90
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	2.043.668,51
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>168.312.688,80</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>168.312.688,80</b>

<b>MERCAL</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>45.792.254,60</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>27.285.478,52</b>
I. Inmovilizado intangible	-	A1) FONDOS PROPIOS	27.285.478,52
II. Inmovilizado material	1.313,79	I. Capital	5.528.641,07
III. Inversiones inmobiliarias	45.481.195,10	II. Prima de emisión	1.265.152,59
V. Inversiones financieras a largo plazo	309.745,71	III. Reservas	17.918.320,81
VI. Activos por impuesto diferido	-	IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-50.412,80
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.969.017,96</b>	V. Resultado de ejercicios anteriores	2.602.794,96
II. Existencias	6.920,00	VII. Resultado del ejercicio	620.981,89
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	2.590.679,76	VIII. (Dividendo a cuenta)	-600.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	178.425,10	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20.052.647,91</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	11.569,41	II. Deudas a largo plazo	19.846.918,19
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	181.423,69	IV. Pasivos por impuesto diferido	43.660,02
		V. Periodificaciones a largo plazo	162.069,70
		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.423.146,13</b>
		III. Deudas a corto plazo	932.590,71
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	490.555,42
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>48.761.272,56</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>48.761.272,56</b>

ALKIGAR		
ACTIVO	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> 6.291.154,90	<b>A) PATRIMONIO NETO</b> 6.572.428,73	
I. Inmovilizado intangible -	A1) FONDOS PROPIOS 6.572.428,73	
II. Inmovilizado material 3	I. Capital 369.622,44	
III. Inversiones inmobiliarias 4.392.773,17	III. Reservas 1.522.427,85	
V. Inversiones financieras a largo plazo 1.898.378,73	V. Resultados de ejercicios anteriores 4.500.923,30	
VI. Activos por impuesto diferido -	VII. Resultado del ejercicio 179.455,14	
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> 549.594,23	VIII. (Dividendo a cuenta) -	
II. Existencias 3.565,00	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> 180.287,45	
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar 159.854,84	II. Deudas a largo plazo 180.287,45	
V. Inversiones financieras a corto plazo -	IV. Pasivos por impuesto diferido -	
VI. Periodificaciones a corto plazo -	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> 88.032,95	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 386.174,39	III. Deudas a corto plazo 171,28	
	V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar 87.861,67	
<b>TOTAL ACTIVO</b> 6.840.749,13	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b> 6.840.749,13	

GARZA		
ACTIVO	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> 3.937.930,89	<b>A) PATRIMONIO NETO</b> 4.004.600,70	
I. Inmovilizado intangible -	A1) FONDOS PROPIOS 4.004.600,70	
II. Inmovilizado material 249.000,00	I. Capital 1.650.000,00	
III. Inversiones inmobiliarias 2.420.355,85	III. Reservas 470.558,94	
V. Inversiones financieras a largo plazo 1.268.575,04	V. Resultados de ejercicios anteriores 1.732.517,54	
VI. Activos por impuesto diferido -	VII. Resultado del ejercicio 151.524,22	
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> 295.590,43	VIII. (Dividendo a cuenta) -	
II. Existencias 2.000,00	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> 126.406,07	
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar 37.713,61	II. Deudas a largo plazo 126.406,07	
V. Inversiones financieras a corto plazo -	IV. Pasivos por impuesto diferido -	
VI. Periodificaciones a corto plazo -	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> 102.514,55	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 255.876,82	III. Deudas a corto plazo -	
	V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar 102.514,55	
<b>TOTAL ACTIVO</b> 4.204.497,02	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b> 4.204.497,02	