

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



SEPTIEMBRE DE 2025

El presente Documento de Ampliación Completo (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones emitidas en las ampliaciones de capital de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, junto con sus sociedades filiales, el “**Grupo Vitruvio**”) objeto del DAC.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Deloitte Auditores, S.L., con domicilio a estos efectos en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020, Madrid y provista del NIF número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de los valores de nueva emisión objeto de las ampliaciones de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con el Emisor en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular 2/2020”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	7
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	7
1.2. Identificación completa de la entidad emisora.....	7
1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	9
1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	11
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.....	11
1.6. Información financiera.....	13
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.	13
1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	13
1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	13
1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida	

	incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica.	14
1.7.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	14
1.8.	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	20
1.9.	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	21
1.10.	En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:	22
1.10.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.	23
1.10.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	23
1.10.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	23
1.11.	Declaración sobre el capital circulante.	23
1.12.	Factores de riesgo.	23
1.12.1.	Factores de riesgo asociados al emisor	23
A.	Riesgos derivadores del endeudamiento de la Sociedad	23
B.	Riesgos fiscales	25
C.	Riesgos operativos	28
1.12.2.	Factores de riesgo asociados al sector inmobiliario	32

A.	Existe una competencia intensa con otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles localizados en la misma zona en que opera la Sociedad, lo que tiene un impacto en la demanda para la ocupación de los inmuebles y una consecuente disminución en los precios de arrendamiento.....	32
B.	Concentración geográfica.....	33
1.12.3.	Riesgos relaciones con la coyuntura económica, medioambientales y sociales	35
A.	Riesgos derivados de las presiones inflacionistas, la subida en los tipos de interés y las tensiones geopolíticas en torno a los conflictos bélicos internacionales.	35
B.	Riesgos asociados a la pérdida de la población española.....	36
1.12.4.	Factores de riesgos ligados a los valores ofertados.....	37
A.	La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.	37
B.	Limitación estatutaria al ejercicio de los derechos de voto de la sociedad. ..	38
1.12.5.	Posibilidad de dilución de los actuales accionistas de Vitruvio en el supuesto de que las Acciones Ofertadas fuesen suscritas íntegramente por terceros inversores.	38
2.	RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	39
2.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.....	39
2.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	41
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	42
2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	42

2.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento de BME Growth.....	42
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	44
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES	45
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	45
4.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.....	45
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	45
	ANEXO I INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI. S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL	46
	ANEXO II INFORME SOBRE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN	47
	ANEXO III PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN	48

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Joaquín López-Chicheri Morales, en su condición de Presidente del Consejo de Administración, debidamente facultado a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 24 de septiembre de 2025, al amparo de la facultad de delegación otorgada por la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2025 y la Junta General Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 7 de julio de 2025, asume plena responsabilidad por el contenido del DAC, cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular 2/2020.

Asimismo, D. Joaquín López-Chicheri Morales, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el Documento de Ampliación es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.2. Identificación completa de la entidad emisora

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con domicilio social ubicado en la Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid y con NIF A-87028932.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, con fecha 3 de junio de 2014, bajo el número 974 de su protocolo, inscrita con fecha 11 de junio de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de junio de 2014 en el Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

Con fecha 10 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI junto con el cambio de la denominación de la Sociedad, la cual pasó de denominarse 7 Vitrubio Proyectos e Inversiones, S.A. a 7 Vitruvio Proyectos e Inversiones SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de escritura pública de fecha 15 de julio de 2014 otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio-Luis Reina Gutierrez bajo el número 6.394 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de septiembre de 2014 bajo el número 6.394 de su protocolo, en el Tomo 32.358, Folio 73, Sección 8, Hoja M- 582499, Inscripción 2ª.

Con fecha 24 de septiembre de 2014 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria el ejercicio de la opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs.

Por último, el 30 de julio de 2015 la Junta General aprobó un cambio en la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse “Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.”. Dicho cambio

fue elevado a público mediante la escritura pública otorgada con fecha 13 de agosto de 2015 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 3.084 de su protocolo y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de septiembre de 2015 en el Tomo 32.575, Folio 219, Sección 8, Hoja M-582499, Inscripción 10ª. El código LEI de la Sociedad es 959800A98MK74LQF6U49 y su página web www.vitruviosocimi.com.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

“Artículo 2.- Objeto social

El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

- 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 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 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 el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de personas que ostenten 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.”

1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

Con fecha 25 de marzo de 2025 se comunicó al Mercado, mediante Información Privilegiada (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2025/03/05139_InfPriv_20250325.pdf), que Vitruvio había llegado a un acuerdo con Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (“**Mercal**”) relativo a la fusión por absorción de la última por parte de Vitruvio como sociedad absorbente. A efectos de la ecuación de canje de la fusión, el precio se fijó en 15,60 euros, correspondientes al valor liquidativo a 31 de diciembre de 2024. El valor liquidativo se obtiene descontando, al Net Asset Value (esto es, el valor neto de los activos, que se calcula como el valor bruto, más las inversiones financieras y el activo corriente, menos el pasivo corriente, ajustes contables y deuda a largo plazo; el “**NAV**”), los impuestos diferidos (el “**Valor Liquidativo**”). Tiene como objetivo representar el valor de la empresa para los accionistas en una venta ordenada del negocio.

Con fecha 31 de marzo de 2025 se comunicó al Mercado, mediante Información Privilegiada (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2025/03/05139_InfPriv_20250331.pdf), que Vitruvio había llegado a un acuerdo con Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”) y Polígono Garza 2000, S.L. (“**Garza**”) para la integración de ambas por parte de Vitruvio. La ecuación de canje se fijó igualmente a un precio de 15,60 euros, correspondiente al Valor Liquidativo a 31 de diciembre de 2024 de Vitruvio.

Asimismo, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el 26 de junio de 2025 el aumento de capital dinerario por un importe nominal máximo de 2.200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal, con la prima de emisión a determinar por el Consejo de Administración y la exclusión del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de julio de 2025, aprobó su ejecución mediante la emisión de un total de 220.000 nuevas acciones a un tipo de emisión de 15,60 euros, lo que supone un tipo efectivo total (valor nominal y prima de emisión) de 3.432.000 euros. El referido aumento de capital dinerario fue suscrito e íntegramente desembolsado el 7 de julio de 2025 por Onchena, S.L.U.

El 7 de julio de 2025, se celebró en segunda convocatoria la Junta General Extraordinaria del Emisor, en la que se aprobó la fusión por absorción de Vitruvio, como entidad absorbente, y Mercal, Alkigar y Garza, como entidades absorbidas, tal y como se comunicó al Mercado mediante comunicación de Otra Información Relevante de fecha 8 de julio de 2025 (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2025/07/05139_OtraInfRelev_20250708.pdf).

En virtud de lo anterior, dichas operaciones supondrán el aumento de capital social de Vitruvio en: (i) 4.705.488 nuevas acciones en virtud de la operación de fusión, mediante la aportación de un total de 73.405.612,80 euros, de los cuales 47.054.880 euros se corresponderán al capital

social y 26.350.732,80 euros a la prima de emisión; y (ii) 220.000 nuevas acciones en virtud del aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente, mediante la aportación de un total de 3.432.000 euros, de los cuales 2.200.000 euros se corresponderán al capital social y 1.232.000 euros a la prima de emisión.

Ampliación de capital por aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada, en segunda convocatoria, el 26 de junio de 2025, aprobó aumentar el capital social de la Sociedad, entonces fijado en la cuantía de 96.079.760 euros, hasta un importe máximo de 98.279.760 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 220.000 nuevas acciones ordinarias nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las entonces en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento Dinerario**”). El referido acuerdo facultaba al Consejo de Administración para que determinara el precio de emisión de las nuevas acciones que se emitieran en ejecución del Aumento Dinerario, así como su fecha de ejecución.

El Aumento Dinerario tenía por objeto evitar la dilución del accionista significativo de la Sociedad (Onchena, S.L.U.) por debajo del 5,00% tras la formalización de la operación de fusión.

Con fecha 7 de julio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la delegación efectuada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó ejecutar el Aumento Dinerario mediante la emisión y puesta en circulación de 220.000 nuevas acciones (las “**Acciones Nuevas del Aumento Dinerario**”) con un valor nominal de 10 euros por acción y una prima de emisión de 5,60 euros por acción.

Las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario quedaron suscritas e íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias por Onchena, S.L.U., con un valor nominal conjunto de 2.200.000 euros, haciendo un desembolso total (nominal más prima) de 3.432.000 euros.

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedaron íntegramente desembolsados con aportaciones dinerarias.

Con fecha 9 de julio de 2025, se otorgó la escritura de ejecución del Aumento Dinerario ante el notario de Madrid, D. Juan Barrios Álvarez, bajo el número 1.646 de su protocolo. La escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de septiembre de 2025, inscripción 75 y Hoja M-582499.

Ampliación de capital derivada de la fusión por absorción

Asimismo, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 7 de julio de 2025, acordó aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión 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, un total de

73.405.612,80 euros, de los cuales 47.054.880 euros se corresponden con el capital social y 26.350.732,80 euros a la prima de emisión (el “**Aumento por fusión**”).

El Aumento por fusión se acordó en el marco de la fusión por absorción de Mercal, Alkigar y Garza, a los efectos de satisfacer el canje de acciones a entregar a los accionistas de las sociedades absorbidas.

En concreto, el canje de acciones previsto consistía en la entrega de 2.800.000 acciones de la Sociedad a los accionistas de Mercal, 1.340.460 acciones de la Sociedad a los accionistas de Alkigar y 565.028 acciones de la Sociedad a los accionistas de Garza (las “**Acciones Nuevas de la Fusión**”).

Con fecha 9 de julio de 2025, se otorgó la escritura de ejecución de la fusión, que incluye el Aumento por fusión, ante el notario de Madrid, D. Juan Barrios Álvarez, bajo el número 1.645 de su protocolo. La escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 31 de julio de 2025, inscripción 74 y Hoja M-582499.

1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, según esta fue modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), toda la información periódica, privilegiada y relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.vitruviosocimi.com/>), así como en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/VITRUVIO_REAL_ESTATE_SOCIMI_S_A_ES0105139002.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Vitruvio.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

Vitruvio es un vehículo de inversión inmobiliaria que diversifica sus adquisiciones en el mercado de oficinas, comercial y residencial español y que concentra el 93,3% de su cartera a 30 de junio de 2025 en Madrid. La compañía mantiene una cartera diversificada de inmuebles en alquiler con reducido apalancamiento; concretamente, éste representa un 22% sobre su GAV (esto es, la

valoración de mercado de los activos según Savills; el “GAV”) a 30 junio 2025, con un coste medio de la deuda del 3,5%. Vitruvio tiene un doble objetivo: la generación recurrente de dividendos procedentes del patrimonio inmobiliario alquilado, así como la transformación o reposicionamiento de aquellos inmuebles que requieren de intervención para mejorar sus alquileres, generando valor para el accionista.

A continuación, se describen los principales cambios en los negocios, estrategia y ventajas competitivas de Vitruvio que han tenido lugar desde la publicación del folleto informativo del Emisor inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 1 de junio de 2023:

- El 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó un aumento de capital por aportaciones no dinerarias, consistentes en el 100% del capital social de Carte, S.A., tal y fue comunicado al Mercado mediante sendas comunicaciones de Otra Información Relevante con fecha 19 de diciembre de 2024 y 20 de febrero de 2025. A su vez, Carte, S.A., es titular de diversas viviendas y locales comerciales, ubicados en (i) calle Víctor de la Serna 26, 28016 Madrid; (ii) P.º de la Castellana 107, 28046 Madrid; y (iii) calle de los Condes del Val 18, 28036 Madrid.
- El 14 de febrero de 2025, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Barajas Retail Parks, S.A., titular del parque comercial denominado “Parque Comercial Las Rejas”, sito en calle Samaniego, 7, San Blas-Canillejas, 28022 Madrid, por importe total de 10,3 millones de euros.
- El 7 de julio de 2025, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó la fusión por absorción de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. como entidad absorbente y Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. como entidades absorbidas, que es objeto de este DAC, tal y fue comunicado al Mercado mediante sendas comunicaciones de Información Privilegiada con fecha de 25 y 31 de marzo de 2025, y mediante comunicación de Otra Información Relevante con fecha 8 de julio de 2025. En este sentido, con carácter previo a la efectividad de la fusión: (i) Mercal era titular de diversos inmuebles ubicados en Madrid, Andalucía (Sevilla y Málaga), Palma de Mallorca y Barcelona (para más información, véase la Nota 7 de las cuentas anuales del ejercicio 2024 de Mercal, disponibles en este [enlace](#)); y (ii) Alkigar y Garza eran dos sociedades inmobiliarias familiares tenedoras de una cartera de activos compuestos, en total, por nueve unidades residenciales en zonas principales de Madrid y dos complejos industriales, Garza y el Nogal, ubicados en Algete (Madrid).

Tras la referida fusión y a la fecha del DAC, la cartera activos inmobiliarios de Vitruvio se compone de 169 propiedades con un valor de mercado conjunto de 325,69 millones de euros según las valoraciones realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (“**Savills Valoraciones**”) a 30 de junio de 2025 (a excepción de 17 activos procedentes de Carte, S.A., que se encuentran valorados a 31 de diciembre de 2024).

1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 13 de marzo de 2025, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024 han sido auditadas por Forvis Mazars Auditores, S.L.P., domiciliada en calle Alcalá 63, 28014, Madrid, con NIF B-61622262 e inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

Los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 no incluyen limitaciones al alcance, ni párrafos de énfasis ni salvedad alguna. Durante el periodo cubierto por la información seleccionada no se han producido renunciaciones o revocaciones de los auditores de cuentas de la Sociedad.

1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No se ha elaborado información financiera consolidada pro-forma de conformidad con lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por no resultar de aplicación.

1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Sociedad publicó el 13 de marzo de 2025, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024. Dichas cuentas anuales individuales y consolidadas fueron auditadas por Forvis Mazars Auditores, S.L.P., que emitió los correspondientes informes de auditoría el 13 de marzo de 2025 no habiendo presentado opinión con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica.

No se han publicado indicadores clave de resultados distintos a los incluidos en este Documento.

1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

<i>Cifras en Euros</i>	31.05.2025 (a)	31.05.2024 (a)	Variación	Variación %
Importe neto de la cifra de negocios	4.597.088	3.848.911	748.177	19,44%
Aprovisionamientos	-	-6.376	6.376	-100%
Otros ingresos de explotación	33.068	83.890	-50.822	-60,58%
Gastos de personal	-56.088	-72.470	16.382	-22,61%
Otros gastos de explotación	-1.875.316	-1.404.645	-470.671	33,51%
Amortización del inmovilizado	-651.335	-544.033	-107.302	19,72%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	332.799	-149.880	482.679	-322,04%
Otros resultados	-55	-	-55	100%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.380.161	1.755.397	624.764	35,59%
Ingresos financieros	79.917	45.820	34.097	74,42%
Gastos financieros	-971.044	-690.600	-280.444	40,61%
RESULTADO FINANCIERO	-891.127	-644.780	-246.347	38,21%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.489.034	1.110.617	378.417	34,07%
Impuesto sobre beneficios	32.081	30.042	2.039	6,79%
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.521.115	1.140.659	380.456	33,35%

(a) *Cifras no auditadas ni revisadas*

El importe neto de la cifra de negocios ascendió a 4.597.088 euros al cierre de mayo de 2025, lo que supuso un 19,44% más que el ejercicio anterior. La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios (Euros)	31.05.2025	31.05.2024	Variación	Variación %
Arrendamiento de inmuebles	4.311.670	3.653.712	657.958	18,01%
Refacturación de gastos	285.418	195.199	90.219	46,22%
TOTAL	4.597.088	3.848.911	748.177	19,44%

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio de ambos períodos ha sido obtenida en territorio español.

Los ingresos de Vitruvio se desglosan en la siguiente tabla:

Importe neto de la cifra de negocios (Euros)	31.05.2025	31.05.2024	Variación	Variación %
Residencial	1.552.528	1.033.582	518.946	50,21%
Oficinas	1.133.287	972.738	160.549	16,50%
Locales comerciales	1.598.983	1.458.941	140.042	9,60%
Industrial & Logístico	312.290	383.650	-71.360	-18,60%
TOTAL	4.597.088	3.848.911	748.177	19,44%

A continuación, se detalla el porcentaje de ocupación, la rentabilidad media y el número de inmuebles correspondientes a cada segmento de ingresos:

Importe neto de la cifra de negocios (Euros)	31.05.2025	Ocupación	Rentabilidad	Nº Inmuebles
Residencial	1.552.528	98%	4,1%	89
Oficinas	1.133.287	100%	6,1%	7
Locales comerciales	1.598.983	98%	6,8%	45
Industrial & Logístico	312.290	100%	6,8%	2
TOTAL	4.597.088			

Importe neto de la cifra de negocios (Euros)	31.05.2024	Ocupación	Rentabilidad	Nº Inmuebles
Residencial	1.033.582	98%	3,8%	80
Oficinas	972.738	96%	6,4%	7
Locales comerciales	1.458.941	96%	6,2%	45
Industrial & Logístico	383.650	100%	7,6%	2
TOTAL	3.848.911			

El incremento de inmuebles residenciales a 31 de mayo de 2025 con respecto al mismo período del ejercicio anterior se corresponde con la ampliación aprobada en el mes de febrero, y publicada al Mercado el 20 de febrero de 2025, en la que se adquirió la compañía Carte, S.A.

La partida “*Otros gastos de explotación*” incluye, por un lado, “*Tributos*” (principalmente IBI y Ajustes en la imposición indirecta), “*Variación de provisiones por operaciones comerciales*” y el epígrafe “*Servicios exteriores*” que recoge, principalmente, el coste de la gestión de los activos inmobiliarios, asesores legales y fiscales, auditoría y valoración de activos inmobiliarios.

Otros gastos de explotación (Euros)	31.05.2025	31.05.2024	Variación	Variación %
Servicios exteriores	1.564.243	1.177.755	386.488	32,82%
Tributos	264.350	219.479	44.871	20,44%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	43.538	7.280	36.258	498,05%
Otros gastos de gestión corriente	3.185	131	3.054	2.331,30%
TOTAL	1.875.316	1.404.645	470.671	33,51%

Los “Servicios exteriores” de Vitruvio se desglosan en la siguiente tabla:

Servicios exteriores (Euros)	31.05.2025	31.05.2024	Variación	Variación %
Arrendamientos	58.045	56.684	1.361	2,40%
Mantenimiento y reparaciones	101.348	79.918	21.430	26,81%
Servicios de profesionales independientes	982.161	720.899	261.262	36,24%
Primas de seguros	36.846	24.815	12.031	48,48%
Servicios bancarios y similares	10.527	2.523	8.004	317,24%
Gastos de comunidad de propietarios	231.391	161.965	69.426	42,86%
Suministros	94.827	83.289	11.538	13,85%
Otros gastos	49.098	47.662	1.436	3,01%
Total	1.564.243	1.177.755	386.488	32,82%

En el subepígrafe “Servicios de profesionales independientes” se recogen, principalmente, el coste de la gestión de los activos inmobiliarios, asesores legales y fiscales, auditoría y valoración de activos inmobiliarios.

El epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” recoge el resultado por la enajenación de varios locales comerciales en los que se ha decidido desinvertir. Dichos locales son los siguientes:

Local	Resultado por enajenación (euros)
Puerto de Balbarán, 45	213.040
Concepción Jerónima, 29	-127.197
Calle Guzmán el Bueno, 28	268.276

Adicionalmente, se engloba en dicho epígrafe una indemnización por la venta del local de la calle Guzmán el Bueno que asciende a -21.320 euros.

El incremento del epígrafe “Gastos financieros” se corresponde con una mayor contratación de nueva financiación, tal como se puede ver a continuación.

Como complemento, resulta relevante destacar la siguiente partida del balance sobre las deudas que mantiene adquiridas la Sociedad. De este modo, la composición de los pasivos financieros

del balance consolidado al 31 de mayo de 2025, excluyendo los saldos con Administraciones Públicas, es la siguiente:

<i>Cifras en euros</i>	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldo a 31.05.2025 (a)
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos hipotecarios	59.101.798	2.235.533	61.337.331
Préstamo ligado activo financiero Parla	2.456.570	161.705	2.618.275
Saldo dispuesto pólizas de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros			
Depósitos y fianzas	2.272.230	4.063	2.276.293
Otros	165.717	-8.883	156.834
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	3.819.125	3.819.125
Total	63.996.315	6.211.543	70.207.858

(a) *Cifras no auditadas ni revisadas*

Todos los pasivos financieros se han clasificado a efectos de su valoración como pasivos financieros a coste amortizado.

El Grupo cuenta con diversos préstamos con garantía hipotecaria con las siguientes condiciones:

- Préstamo concedido por Abanca: tras la fusión de la absorbida Consulnor Patrimonio Inmobiliario, S.A., en el balance de la Sociedad Dominante se integraron diversos préstamos los cuales fueron refinanciados con fecha 30 de noviembre de 2017 con un único préstamo con la entidad Abanca. El importe de principal del nuevo préstamo asciende a 19 millones de euros, con un período de carencia de pago del principal desde junio de 2020 hasta junio de 2021, con amortizaciones mensuales hasta diciembre de 2032 y un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses más 1 punto porcentual. Asimismo, este préstamo se encuentra cubierto por un derivado de permuta financiera, cubriendo la exposición al tipo variable. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 182.850 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo corresponde a varios inmuebles situados en Madrid, Vizcaya, Badajoz, Orense y Palencia.
- Préstamos procedentes de la fusión con ÚNICA (14,4 millones de euros): préstamos hipotecarios firmados con diversas entidades de crédito de reconocido prestigio (Caixa Bank, Laboral Kutxa, Sabadell y Bankinter), los cuales se concedieron desde el ejercicio 2015 y con vencimiento a partir del ejercicio 2030. Estos préstamos están garantizados con prácticamente la totalidad de los locales procedentes de la fusión con ÚNICA. Los tipos de interés que han devengado los préstamos anteriores a mayo 2025 han oscilado entre el 1,5% y 5,17%, habiéndose devengado un importe por gasto por intereses de 133.464 euros.
- Préstamo concedido por Abanca en junio de 2023 por un principal de 3 millones de euros, con amortización mensual hasta el 30 de junio de 2031 y con un tipo de interés variable

referenciado al Euribor a 6 meses más 1,50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 51.276 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Goya 5-7 (Madrid), con la calle Marqués de Zurgena.

- Préstamo concedido por Abanca en febrero de 2024 por un principal de 5,9 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 107.869 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava un inmueble situado en Parque Comercial Río Norte de Alcobendas (Madrid).
- Préstamo concedido por Abanca en octubre de 2024 por un principal de 6 millones de euros, con amortización mensual con vencimiento en 2032 y con un tipo de interés variable referenciado al Euribor a 6 meses más 1,50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 113.332 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava tres inmuebles situados en la calle Magallanes, 3, en la calle Goya, 7, y en la calle Goya 5, todos ellos en Madrid.
- Préstamo subrogado el 5 de abril de 2024 de 824.723 euros, concedido por Laboral Kutxa, procedente de la compra de 4 inmuebles situados en calle del Gobernador (Madrid), calle del Marqués de Mondéjar (Madrid), calle Suero de Quiñones (Madrid) y calle Puerto Rico (Madrid), propiedad de Marco Residencial, con garantía hipotecaria y vencimiento el 30 de mayo de 2038, con amortización mensual, siendo la revisión del tipo de interés con periodicidad anual, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,50 puntos porcentuales. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 15.630 euros.
- Préstamo concedido por Kutxa en julio de 2024 por un principal de 2.010.000 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés fijo de 4,75% durante los 12 primeros meses, el índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,20 puntos porcentuales. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 38.704 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava 30 inmuebles propiedad de Marco Residencial.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en julio de 2024 por un principal de 3.487.115 euros, con amortización mensual con vencimiento en 2039 y con un tipo de interés anual fijo de 4,803% durante los 12 primeros meses y con carácter variable a partir de ese momento. Los intereses devengados a mayo 2025 ascienden a 67.904 euros. La garantía hipotecaria de este préstamo grava 36 inmuebles propiedad de Marco Residencial.
- Préstamo concedido por el Banco Santander en mayo de 2025 por un principal de 19.000.000 euros, con amortización trimestral con vencimiento en 2035 y con un tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR a 12 meses y un diferencial de 1,70 puntos porcentuales. A mayo 2025 aún no se han devengado intereses debido a la periodicidad mencionada. La garantía hipotecaria de este préstamo grava los activos situados en las calles Sagasta, 24, Goya, 5-7, y Ayala 101. Anteriormente los activos

situados en Sagasta, 24 y Goya, 5-7 estaban en garantía hipotecaria de dos préstamos concedidos por Bankinter y Caixabank, respectivamente. Ambos préstamos se cancelaron a fecha de contratación con el Santander.

Préstamo ligado al activo financiero Parla

En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante adquirió a un tercero un derecho de superficie y la propiedad superficiaria derivada del mismo arrendado a la Agencia de la Vivienda Social (AVS) mediante una renta periódica actualizable anualmente por el IPC y con vencimiento en junio de 2024. Este activo está gravado con un préstamo con el Banco Santander a un tipo de interés variable y con vencimiento en julio de 2033, cuyo principal asumido por esta operación ascendió a 4.401.810 euros. Adicionalmente, dado que la renta periódica a cobrar de la AVS ha vencido en junio de 2024 y el préstamo con el Banco Santander vence en julio de 2033, de la cuota mensual pagada por la AVS a la Sociedad Dominante, el Banco de Santander retiene un importe parcial para dotar el fondo de reserva del préstamo, de tal forma que dicho fondo de reserva en el momento del vencimiento de la renta periódica de la AVS en junio de 2024 tuviera un saldo equivalente al principal del préstamo pendiente de pago al Banco Santander a dicha fecha. Este préstamo está garantizado con las rentas a cobrar de la AVS (hasta junio de 2024) y con el fondo de reserva acumulado. Los intereses devengados en mayo 2025 ascienden a 41.864 euros.

Pólizas de crédito con entidades financieras

El Grupo cuenta con una póliza de crédito concedida por entidades financieras que le permite minimizar el riesgo de liquidez en la gestión de su tesorería. Las condiciones de la póliza de crédito en vigor son:

Entidad financiera	Límite de crédito	Saldo dispuesto a 31.05.2025	Vencimiento	Tipo de interés	Intereses devengados a 31.05.2025	Garantía hipotecaria
Abanca	1.000.000	-	16/05/2026	Euribor 3M	24.506	Goya 3-5
Total	1.000.000	-			24.506	

Derivados

El Grupo cuenta con un contrato de permuta financiera de tipo de interés de variable a fijo con el siguiente detalle:

Tipo Derivado	Nocional	Valor razonable 31.05.2025	Interés variable	Interés fijo	Elemento cubierto	Vencimiento
<u>Cobertura de flujos</u> Permuta	19.000.000	200.540	Euribor 12M	0,90%	Préstamo Abanca	01/12/2026
Total	19.000.000	200.540				

Fianzas recibidas

El Grupo recibió de sus arrendatarios una o dos mensualidades de renta, según el destino, en concepto de depósito de garantía para responder al cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento.

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

Las principales inversiones inmobiliarias realizadas por Vitruvio hasta el 31 de mayo de 2025 son las siguientes (en euros):

	31.05.2024	Altas	Trasposos	Bajas/ Reversiones	31.05.2025
Residencial	64.404.469	6.355.138	1.492.953	(13.174.730)	59.077.830
Oficinas	29.768.547	-	-	-	29.768.547
Locales comerciales	60.827.914	15.732.106	93.577	(6.487.146)	70.166.451
Industrial	4.469.962	-	2.145	-	4.472.107
Total	159.470.892	22.087.244	1.588.675	(19.661.876)	163.484.935

Desde el punto de vista de las inversiones inmobiliarias destinadas a uso residencial, las altas se corresponden con la compra de una cartera de viviendas granulares a Carte, S.A. (9 viviendas por valor neto contable de 940.092 euros) -véase Otra Información Relevante publicada el pasado 19 de diciembre de 2024 (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2024/12/05139_OtraInfRelev_20241219.pdf), así como con la compra, asesoramiento, ITP y notaría de in inmueble situado en la calle Melilla 8. Por otro lado, los trasposos se corresponden con obras activables de las diferentes promociones de residencial del periodo Junio – Diciembre 2024. Finalmente, las bajas y reversiones contabilizadas se corresponden con los inmuebles ubicados en las calles Duque de Rivas 4, General Alvarez Castro 26 y Puerto de Balbarán 45.

Con respecto a las inversiones inmobiliarias destinadas a locales comerciales, las altas que se observan corresponden a la compra, honorarios de gestión, notario, ITP y adjudicación de Parque Comercial Río Norte, así como a la compra de una cartera de locales comerciales a Retail Parks por valor neto contable de 11.133.031 euros. Del mismo modo que para los locales de residencial, los trasposos se corresponden con obras activables de las diferentes promociones de locales comerciales del periodo Junio – Diciembre 2024. Finalmente, las bajas y reversiones contabilizadas se corresponden con los inmuebles ubicados en las calles Augusto Figueroa 31, Lagasca 80, Concepción Jerónima 29 y Guzmán el Bueno 28.

En cuanto a las inversiones inmobiliarias destinadas a inmuebles industriales, los trasposos se corresponden con obras activables de las diferentes promociones de inmuebles industriales del periodo Junio – Diciembre 2024.

Asimismo, cabe destacar igualmente que durante el primer semestre del ejercicio 2024 la Sociedad llevó a cabo las siguientes inversiones:

- Compra directa de dos inmuebles residenciales en Madrid, ubicados en la calle Golfo de Salónica, 12 y calle Melilla, 8 con fecha 6 de febrero de 2024 y 1 de mayo de 2024, respectivamente. El importe de dichas compras ascendió a 292.500 euros y 439.572 euros.

- Compra directa de una mediana comercial ubicada en Parque Comercial Río Norte (Alcobendas), con fecha 29 de febrero 2024, por un importe total de 9.700.000 euros. Dicha compra se hizo en modalidad sale & lease back con Leroy Merlin.
- Adquisición, a través de la entidad Marco Residencial S.L.U., de una cartera de 70 viviendas a la entidad Kalia Properties SOCIMI, S.A. con fecha 5 de abril de 2024 por un importe total de 13.459.000 euros.

Por otro lado, la Sociedad no tiene inversiones futuras comprometidas a la fecha del presente documento.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

De acuerdo con la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “Orden EHA/3050/2004”), se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden EHA/3050/2004 se refiere, en concreto, a (a) compras o ventas de bienes, terminados o no; (b) compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; (c) prestación o recepción de servicios; (d) contratos de colaboración; (e) contratos de arrendamiento financiero; (f) transferencias de investigación y desarrollo; (g) acuerdos sobre licencias; (h) acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; (i) intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; (j) dividendos y otros beneficios distribuidos; (k) garantías y avales; (l) contratos de gestión; (m) remuneraciones e indemnizaciones; (n) aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; (o) prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); y (p) compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

	31.12.2024	1%	31.05.2025	1%
Importe neto de la cifra de negocios	9.853.245	98.532	4.597.088	45.971
Fondos Propios	110.183.748	1.101.837	115.174.099	1.151.741

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valor de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los Administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos

de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro. A 31 de mayo de 2025 la Sociedad no ha realizado operaciones vinculadas por importe significativo.

Con fecha 22 de febrero de 2024 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Marco Residencial, S.L.U. Además, el 15 de enero de 2025 y el 14 de febrero de 2025, la sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Carte, S.A. y Inbest Retail Parks, S.A. (actualmente Barajas Retail Parks, S.A.), respectivamente.

Persona física o Entidad	Naturaleza de la vinculación	Inversiones en EEGG	Créditos a EEGG
Marco Residencial, S.L.U.	Sociedad del Grupo	7.445.138	-
Carte, S.A.	Sociedad del Grupo	5.783.475	-
Inbest Retail Parks, S.A.	Sociedad del Grupo	9.498.816	1.483.626

Con fecha 22 de febrero de 2024 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Marco Residencial, S.L.U., por un importe de 3.000 euros. Tras la toma de control por parte de Vitruvio, la Sociedad concedió a Marco Residencial, S.L.U. un préstamo participativo por un nominal de 12,8 millones de euros, con el que la filial adquirió una cartera de activos inmobiliarios. Con fecha 24 de julio de 2024, Marco Residencial, S.L.U. realizó una ampliación de capital por compensación del préstamo participativo anterior, mediante la emisión de nuevas participaciones para aumentar el capital social hasta 201.457 euros y con una prima de asunción de 7.243.681 euros, manteniéndose Vitruvio como su socio único.

Con fecha 20 de febrero de 2025 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. hizo efectiva la emisión y puesta en circulación de 404.147 nuevas acciones ordinarias, como consecuencia del aumento de capital por aportaciones no dinerarias de la totalidad de las acciones de la sociedad Carte, S.A., en base a los acuerdos aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2024, publicados mediante Otra Información Relevante al Mercado el 19 de diciembre de 2024.

Con fecha 14 de febrero de 2025 Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de la sociedad Inbest Retail Parks, S.A. (actualmente Barajas Retail Parks, S.A.).

Con fecha 14 de febrero de 2025 se formalizó un contrato de crédito entre Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. e Inbest Retail Parks, S.A. (actualmente Barajas Retail Parks, S.A.) por importe de 1.483.626 euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2025 y a un tipo de interés participativo variable equivalente al 2% del EBTIDA de Inbest Retail Parks, S.A.

1.10. En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:

La Sociedad no ha incluido en el DIIM ni publicado con posterioridad previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.10.1. Una declaración de que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.

No aplica.

1.10.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica.

1.10.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone de capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la presentación del presente Documento de Ampliación.

1.12. Factores de riesgo.

1.12.1. Factores de riesgo asociados al emisor

A. Riesgos derivadores del endeudamiento de la Sociedad

- **La Sociedad necesita incurrir en endeudamiento y otros tipos de financiación externa para operar.**

Vitruvio lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario, el cual requiere unos niveles de inversión elevados. Para obtener la financiación necesaria, Vitruvio recurre habitualmente a financiación bancaria y, con menor periodicidad, al mercado de capitales, vía ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Emisor podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en su negocio y su crecimiento. Si bien estas condiciones adversas del mercado no han tenido hasta la fecha un impacto sustancial negativo en la capacidad del Emisor para acceder a financiación de su deuda, no se puede descartar que ello no suceda en el futuro.

La Sociedad tiene una deuda financiera con entidades de crédito de 63.955.606 euros a 31 de mayo de 2025 (86,9% sobre el total del pasivo corriente y no corriente) y de 52.239.840 euros a 31 de diciembre de 2024 (82,5% sobre el total del pasivo corriente y no corriente). En el caso de que la Sociedad no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda, podría tener dificultad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. El incumplimiento en el pago de la deuda o de los posibles ratios financieros exigidos podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Los estatutos sociales de Vitruvio imponen al Consejo de Administración una limitación relativa al ratio de endeudamiento financiero de la Compañía medido como porcentaje de deuda financiera

sobre el valor de mercado de sus inmuebles en cartera, estimado de acuerdo con el método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (en adelante los “**Estándares RICS**”). Este límite es del 33%, pudiendo llegar hasta el 40% en situaciones transitorias. Dicha ratio, denominada de endeudamiento financiero y medida sobre el valor de mercado de los inmuebles, era a 31 de diciembre de 2024 para la Sociedad Dominante del 14,2% (14,6% a 31 de diciembre de 2023) y para el Grupo del 16,3%. Este dato, actualizado a 31 de mayo de 2025, asciende al 23,0% para el Grupo, por debajo del límite.

Para atender el pago del principal de la deuda a su vencimiento, la Sociedad podría enajenar inmuebles. No obstante, si los enajena antes de cumplir el periodo mínimo de tenencia de tres años al que obliga el régimen fiscal especial, ello daría lugar a la pérdida de los beneficios fiscales aplicados a las rentas derivadas de dichos inmuebles y, por consiguiente, al pago de impuestos no previstos.

En este contexto, las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Los motivos son, entre otros, las fluctuaciones en la demanda de activos, la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades particulares de potenciales adquirentes o arrendatarios, y su precio unitario elevado, en comparación con otros valores mobiliarios. Por ello, en caso de que la Sociedad decidiera o necesitara efectuar desinversiones inmobiliarias, su ejecución podría demorarse más de lo previsto, y estar sujeta a condicionantes de plazo o precio que podrían impedir a Vitruvio cumplir a tiempo sus obligaciones frente a acreedores.

Otras soluciones que la Sociedad podría verse forzada a implementar son reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir a Vitruvio satisfacer el servicio de la deuda. Además, Vitruvio no puede asegurar que ninguna de estas soluciones, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Cualquiera de las circunstancias mencionadas previamente puede tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de Vitruvio.

- **Falta de liquidez para la satisfacción de los dividendos**

El régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) al que está sometido Vitruvio, le obliga a un reparto mínimo de dividendos anual, siempre y cuando la SOCIMI haya obtenido beneficios en dicho ejercicio, que puede interferir en la capacidad de repagar la deuda de Vitruvio. Consecuentemente, la capacidad de apalancamiento de la Sociedad, su flexibilidad financiera y su capacidad para abonar dividendos está limitada significativamente, ya que la Sociedad deberá poder pagar su deuda y repartir dividendos simultáneamente. Ello, a pesar de que Vitruvio ha cumplido con la obligación legal de reparto de dividendos sistemáticamente, sin que esta circunstancia haya influido negativamente en su capacidad para atender del servicio de la deuda.

Todos los dividendos y otras distribuciones a los accionistas (como distribuciones de prima de emisión) por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para dicha distribución y de liquidez suficiente. Existe el riesgo de que, aunque la Sociedad genere beneficios, no tenga suficiente tesorería para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI establece la obligación de reparto mínimo efectivo del 100% de los beneficios procedentes de la obtención de dividendos de otras SOCIMIs en la que tengan participación, del 50% del beneficio derivado la enajenación de inmuebles afectos al

régimen SOCIMI y del 80% del resto de beneficios obtenidos, que incluye principalmente el beneficio distribuible procedente de arrendamientos. En estas circunstancias la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie para no perder el régimen especial SOCIMI. Alternativamente, tendría que solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para financiar de nuevas inversiones o repagar la deuda preexistente.

Todo ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, en el resultado de las operaciones, las expectativas y la capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos y para hacer frente a sus obligaciones de pago.

- **Riesgo de exposición al tipo de interés**

Dado que Vitruvio financia en parte sus activos con deuda bancaria, las variaciones al alza en el tipo de interés podrían afectar negativamente a la generación de resultados. En este sentido, Vitruvio cuenta con financiación contratada con tipos de interés variables y fijos.

Dentro de estos últimos, se incluye un único préstamo con tipo de interés variable, pero con cobertura de variaciones en el tipo de interés bajo un contrato de permuta financiera. Concretamente, el contrato de permuta financiera de tipo de interés variable (que cubre, concretamente, el Euribor a 12 meses) está contratado a un tipo de interés fijo del 0,90%, por un importe nominal total de 19 millones de euros, cuyo valor razonable a cierre de mayo 2025 es de 200.540 euros y con vencimiento el 1 de diciembre de 2026. Dicha permuta financiera proporciona cobertura de tipo de interés al préstamo suscrito entre la Sociedad y Abanca con fecha 30 de noviembre de 2017.

Con todo, a pesar de que la Sociedad procura cubrir los riesgos derivados de las variaciones de los tipos de interés con un contrato de permuta de tipos de interés, los restantes préstamos contratados por Vitruvio a un tipo de interés variable carecen, a la fecha de este Documento, de cobertura de variaciones en el tipo de interés. Concretamente, a cierre de mayo de 2025, Vitruvio tiene el 23,2% de la deuda pactada a tipo fijo (incluyendo, en este porcentaje, la permuta de tipo de interés) y el 76,8% restante a un tipo de interés variable y referenciada al Euribor a 6 y 12 meses. Por lo tanto, una subida de tipos de interés provocaría un aumento de los costes, lo que tendrá una incidencia negativa en el beneficio y a la capacidad de realizar nuevas inversiones de Vitruvio.

Vitruvio estima que una subida del Euribor a 12 meses del 0,5% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 244.000 euros anuales, mientras que una subida del Euribor a 12 meses del 1,00% supondría un aumento en los gastos por intereses de unos 488.000 euros anuales. Lo anterior tendría un impacto negativo en los resultados y las magnitudes financieras.

B. Riesgos fiscales

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de las SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad.

La Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI el 10 de julio de 2015 de conformidad con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”) y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 23 de septiembre del mismo año. En consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo en el Impuesto sobre Sociedades (“**IS**”) del 0% por los ingresos derivados de su actividad siempre que cumpla los requisitos exigidos por dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación

de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

- **La Sociedad podría estar sujeta a la aplicación de un gravamen especial.**

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas titulares de participaciones superiores al 5% (“*Socios titulares de participación relevante*”) cuando, en sede de estos accionistas, los dividendos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

A la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los “*Socios titulares de participación relevante*” a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. La Sociedad puede exigir de estos “*Socios titulares de participación relevante*” una indemnización equivalente al impacto fiscal negativo que ocasione el gravamen especial y el efecto fiscal producido por la recepción de la propia indemnización. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir, en el reparto correspondiente, una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago de dividendos realizado a aquellos “*Socios titulares de participación relevante*” cuyas circunstancias, origen el devengo del gravamen especial. De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la toma de participaciones relevantes (superiores al 5%) para aquellos accionistas no residentes para los que la tributación del dividendo sea inferior al 10%.

- **La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Vitruvio podría afectarle negativamente.**

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste, entre otras, alguna de las circunstancias siguientes:

- o La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- o El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediatamente siguiente se subsane ese incumplimiento.
- o La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- o La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- o El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMI, entre ellos, los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles, acciones o participaciones de determinadas entidades), al que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial salvo por lo que respecta a las rentas derivadas de la explotación o enajenación de dichos inmuebles.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante, al menos, tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, implicará que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del IS que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMI en períodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Vitruvio.

- **Vitruvio tiene una exposición elevada a cualquier modificación en el régimen fiscal de las SOCIMIs.**

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley.

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general podría tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Vitruvio.

Por tanto, no se puede descartar la adopción de medidas que podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera de Vitruvio. Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

C. Riesgos operativos

- **Existen potenciales conflictos de interés como consecuencia de que miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son, a su vez, accionistas de la compañía encargada de la gestión de los activos o consejeros de otras SOCIMIs y de que la gestora de la Sociedad no ofrece sus servicios en régimen de exclusividad.**

La Sociedad firmó con Abante Asesores Inmobiliarios, S.L. (“**Abante**”) (anteriormente denominada 360 CorA Inmobiliario, S.L.) un contrato de gestión de sus activos. Uno de los miembros del Consejo de Administración de Vitruvio, D. Joaquin López-Chicheri Morales, es, a su vez, consejero de la sociedad gestora, mientras que otro consejero de Vitruvio, D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, también fue administrador, cargo que ya no ostenta en la actualidad.

Igualmente, D. Joaquin López-Chicheri Morales, D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras y Dña. Marta Campello Calvo son socios de Abante.

No obstante, los servicios prestados por Abante han sido delimitados contractualmente y, a su vez, Abante ha manifestado su predisposición para gestionar los activos de manera independiente. El contrato de gestión entre Vitruvio y CorA fue sometido a la consideración de los accionistas, que lo aprobaron con el voto a favor del 82,65% de asistentes a la Junta General celebrada el 11 de noviembre de 2015. Dicho contrato fue modificado por acuerdo de la Junta General celebrada el día 1 de junio de 2017 con efectos a partir de 2018, y con fecha 23 de junio de 2021, en el contexto de la integración de CorA en Abante.

Debido a que Abante no presta servicios a Vitruvio en régimen de exclusividad, Abante podría actuar como gestora de otras SOCIMIs o de otras sociedades de inversión en el sector inmobiliario, o bien prestar servicios de asesoramiento a dichas sociedades o a otros terceros, lo que podría dar lugar a situaciones de conflicto de interés.

Asimismo, el consejero de Vitruvio D. Manuel Cereijo es, a su vez, miembro del consejo de administración de Inversa Prime SOCIMI, S.A., desde el ejercicio 2023. Inversa Prime SOCIMI, S.A. tiene por objeto exclusivo la actividad de alquiler vitalicio para seniors, rama de actividad que pretende iniciar Vitruvio, si bien de forma gradual y selectiva. Como consecuencia de lo anterior, el Sr. Cereijo podría encontrarse en el futuro en situaciones de conflicto de interés en relación con oportunidades concretas de inversión que se le presenten a Vitruvio y a Inversa Prime SOCIMI, S.A. en el negocio de alquiler vitalicio para seniors.

En situaciones como las anteriores, así como en situaciones análogas de potencial conflicto de interés que afecten a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, los consejeros afectados valorarán, de conformidad con lo previsto en la ley y las normas de gobierno corporativo de Vitruvio, la conveniencia de abstenerse de participar en la identificación, valoración y selección de oportunidades de inversión que se sometan al Consejo de Administración de Vitruvio.

- **La Sociedad es altamente dependiente de Abante, su gestora, y la terminación del contrato de gestión puede perjudicar significativamente a Vitruvio**

La gestión de los activos inmobiliarios de la Sociedad recae exclusivamente en Abante, su gestora. Por ello, el contrato de gestión entre Vitruvio y Abante establece la obligación de que Abante utilice su experiencia y conocimientos, y emplee los recursos materiales o humanos, que sean necesarios para asegurar una adecuada prestación de servicios a Vitruvio.

En caso de resolución del contrato de gestión, no puede garantizarse que la Sociedad sea capaz de encontrar o contratar a otra sociedad gestora o a personas con el nivel requerido de conocimientos y experiencia en el mercado inmobiliario para dirigir las operaciones de Vitruvio. Incluso si se encontrara o contratara a una gestora alternativa, o a más personal y directivos, la transición en la gestión de las operaciones de la Sociedad podría llevar tiempo, ser costosa y, en última instancia, infructuosa, lo que podría tener un impacto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y la posición financiera, económica o patrimonial de Vitruvio.

Además, el contrato de gestión puede resolverse anticipadamente a voluntad de cualquiera de las partes, con un preaviso mínimo de tres meses. Si el contrato se resuelve anticipadamente a instancia de Vitruvio, deberá satisfacer a Abante una penalización equivalente al importe de la comisión fija devengada en el último año multiplicada por los años que resten para la terminación del contrato por expiración del plazo convenido. Teniendo en cuenta que el plazo del contrato de gestión vence el 1 de julio de 2030, y que la comisión de gestión fija devengada en el último año (2024) asciende a 1.041.497 euros, la penalización por una terminación a instancia de Vitruvio ascendería aproximadamente a 5,2 millones de euros.

En caso de que Vitruvio decida resolver el contrato de gestión anticipadamente conforme a lo anterior, o que se materialice cualquiera de los riesgos explicados en relación con el contrato de gestión con Abante, las actividades, los resultados y la situación financiera de Vitruvio podrían verse perjudicados de forma significativa.

- **La Sociedad está sometida a un marco regulatorio con múltiples riesgos**

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones a la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, podrían imponerse multas o sanciones que afectarán negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de Vitruvio.

A título enunciativo, las actividades de la sociedad se encuentran afectadas por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”), la Ley de SOCIMIs, la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (“**Ley de Propiedad Horizontal**”), y el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (el “**Código Técnico de la Edificación**”), entre otras.

Por otro lado, el 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su texto legal actual incluye modificaciones como las siguientes:

- Impone límites a los precios del alquiler, inicialmente, de forma progresiva del 2% en 2023 al 3% en 2024 y, a partir de 2025, con un nuevo índice de contención de precios distinto del Índice de Precios de Consumo (“**IPC**”).

- Los requisitos para que los gobiernos regionales y locales califiquen una zona como “mercado residencial tensionado” se rebajan. Una zona podrá declararse como tal cuando se cumplan una de las dos condiciones que la Ley establece: (i) que la carga media del coste de la hipoteca o del arrendamiento en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, una vez añadidos los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; o (ii) que los precios de compra o alquiler de la vivienda presenten un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima del crecimiento acumulado del IPC de la Comunidad Autónoma correspondiente.
- Se modifica la regulación existente de los desahucios para que estos deban, necesariamente, incluir la fecha y hora exacta en que tendrán lugar, incluso si se ha intentado llevar a cabo con anterioridad, e incluyéndose nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento. Estas medidas se refuerzan respecto de desahucios en situaciones de vulnerabilidad, como pueden ser personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.
- El número de inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) de los que tiene que ser titular una persona física o jurídica para ser considerada un “gran tenedor” será de diez pero, si todos ellos se encuentran en la misma zona tensionada, se permite que las Comunidades Autónomas rebajen dicho umbral por motivos justificados a cinco. A estos efectos, también se consideran grandes tenedores aquellos titulares de inmuebles con una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, bajo los mismos criterios y sin necesidad de que alcancen los diez o cinco inmuebles.

Los grandes tenedores se ven sometidos a un régimen más estricto bajo esta Ley, por ejemplo, mediante un deber de cooperación y suministro de información a las administraciones públicas para aquellos situados en zonas tensionadas, o mediante el establecimiento de protecciones reforzadas para personas en situaciones de vulnerabilidad que alquilen su vivienda con grandes tenedores.
- Se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, para que los Ayuntamientos tengan la posibilidad de aplicar un recargo en la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”) en aquellas viviendas que estén vacías durante más de dos años y que podrá oscilar desde el actual 50% hasta el 150%, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas desocupadas que sean del mismo titular.

Estas medidas trasladan la mayoría del coste de la inflación y las cargas regulatorias en arrendamientos minoristas al arrendador y, por ese motivo, han afectado o podrán afectar al arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda, que representan el 43,3% de la cartera de Vitruvio a 31 de mayo de 2025. Si bien hasta ahora no han repercutido en otros arrendamientos a los que la Sociedad destina su cartera de inmuebles como el comercial, de oficinas o logístico no es descartable que, en el futuro, se implementen medidas que afecten a los arrendamientos que Vitruvio destina a usos distintos del residencial. Si este fuera el caso, Vitruvio podría verse obligada a centrar su actividad inmobiliaria en otros sectores no afectados por medidas proteccionistas lo cual, teniendo en cuenta el cumplimiento del Régimen SOCIMI en cuanto al periodo de tenencia de cada inmueble antes de disponer de él, requeriría tiempo entre que se producen diversas desinversiones y nuevas adquisiciones. A estos efectos, a 31 de mayo de 2025, el 68,3% de los ingresos procedentes de arrendamientos de Vitruvio no proceden del uso residencial, sino de arrendamientos de inmuebles destinados a usos terciarios (sector comercial, de oficinas y logístico).

En cualquier caso, normas de esta índole pueden afectar a los ingresos de Vitruvio, su capacidad para responder con agilidad ante nuevas circunstancias que tengan repercusiones en el mercado y disminuir, por tanto, sus beneficios.

Asimismo, Vitruvio está sometida a la regulación de las licencias urbanísticas, que condiciona la concesión de licencias para llevar a cabo procesos de transformación urbanística. Existe el riesgo de que tales licencias urbanísticas no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas, lo que podría conducir a la resolución de contratos o la necesidad de realizar mejoras o adaptaciones en locales comerciales y oficinas, el estrechamiento del abanico de posibles arrendatarios y/o reducciones de los flujos de efectivo a recibir por la Sociedad. Por otra parte, el sistema de planificación urbanística puede sufrir retrasos o desviaciones, sobre todo a nivel local. Por ello, Vitruvio no puede garantizar que aquellos nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales los consigan en el plazo temporal previsto.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la configuración física de los inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- El riesgo de concentración de clientes puede perjudicar gravemente a la Sociedad.

La concentración de clientes representa un riesgo en la medida en que las vicisitudes de un cliente que represente una parte importante de la facturación pueden repercutir en los negocios de Vitruvio y en que su posición negociadora es más fuerte. Los riesgos derivados del incumplimiento contractual del cliente y, en su caso, del retraso en la desocupación del inmueble se agravan si el activo ocupado representa una fuente de rentas importante en la facturación de Vitruvio.

Analizando los datos de ingresos por arrendamientos del mes de mayo de 2025, las rentas por arrendamientos de clientes se encuentran diversificadas; solo un único cliente representa más de un 5% de las rentas totales de Vitruvio, alcanzando el 11,6%. Los siguientes cuatro arrendatarios representan el 3,8%, 3,7%, 3,4% y 3,3%. El 74,2% de las rentas por arrendamientos de la Sociedad están distribuidas entre clientes que representan menos del 3% en la facturación del mes de mayo de 2025 (en línea con lo que viene sucediendo trimestre tras trimestre desde 2019).

A continuación, se detallan los principales clientes, junto con el porcentaje de facturación que representan a 31 de mayo de 2025:

Cliente	% Facturación
Leroy Merlin España, S.L.U.	11,6%
Múltiples Transportes Envases de España, S.L.	3,8%
Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario	3,7%
Hydra Artea, S.L.	3,4%
República Federativa de Brasil	3,3%

El crecimiento de Vitruvio, según su política comercial, supondrá una mayor diversificación de la cartera de clientes, pero la Sociedad no puede asegurar que dicho riesgo no se vea incrementado, en el futuro, como consecuencia de la realización de operaciones que afecten a edificios en su conjunto con un solo arrendatario o un conjunto reducido de arrendatarios.

En el caso de que algún arrendatario con relevancia en la facturación de Vitruvio o de que múltiples arrendatarios atravesasen situaciones financieras adversas, podrían incumplir sus compromisos o pretender resolver sus contratos anticipadamente afectando negativamente al resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

1.12.2. Factores de riesgo asociados al sector inmobiliario

A. Existe una competencia intensa con otros operadores a través de la oferta de otros inmuebles localizados en la misma zona en que opera la Sociedad, lo que tiene un impacto en la demanda para la ocupación de los inmuebles y una consecuente disminución en los precios de arrendamiento.

La oferta de portfolio de la Sociedad se enfrenta a operadores que compiten con otras viviendas, locales comerciales y de oficinas en las provincias de Madrid y Vizcaya, entre otras localizaciones dentro de la geografía española, por lo que un exceso de oferta de inmuebles residenciales o locales, tanto comerciales como de oficinas, podría dar lugar a (i) un descenso tanto de los precios de los arrendamientos, como de las valoraciones de los propios inmuebles, y (ii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio y (iii) la desocupación de viviendas, locales y oficinas. La Sociedad posee igualmente algunos activos inmobiliarios de uso industrial, que por sus características se enfocan a un perfil de clientes más concreto con lo que, de resolverse los contratos actuales, su comercialización puede demorarse en el tiempo o requerir una transformación para adecuarlos a un destino menos específico.

La composición de la cartera inmobiliaria de Vitruvio a cierre de mayo de 2025 es:

Cartera de Vitruvio atendiendo al uso
43,3% Residencial
35,5% Comercial
17,4% Oficinas
3,8% Industrial

La presión de la competencia genera la necesidad de que la rentabilidad requerida para los activos en los que invierte la Compañía, una vez utilizados los fondos del Aumento, sea mayor, a efectos de ganar distancia respecto de los competidores y asumir una posición consolidada en el mercado inmobiliario español. Además, en caso de que la competencia haga a Vitruvio perder algunos de sus clientes, la Sociedad podría tener dificultades en encontrar nuevos inquilinos. A su vez, ello generaría una presión a la baja de los precios, lo que incidiría negativamente en los resultados de la Compañía y en las valoraciones de sus inmuebles que realizan periódicamente expertos independientes. El principal riesgo para Vitruvio en este contexto se presenta en los arrendamientos comerciales, donde la presión competitiva es mayor y existen mayores dificultades para lograr la reposición o sustitución del arrendatario.

Los periodos medios de los contratos de arrendamiento de la Sociedad, medidos por su plazo contractual de duración, son los siguientes:

Tipo de arrendamiento	Periodo medio (años)
Residencial	5,0 ⁽¹⁾
Oficinas	3,5
Locales Comerciales	8,2
Industrial	3,2
Media	5,8

Notas

(1) No se contempla para el cálculo los contratos de alquiler de corta estancia, únicamente media y larga.

Todo lo anterior podría tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, resultados de explotación, situación financiera o perspectivas de Vitruvio.

B. Concentración geográfica

Los activos que la Sociedad posee en la ciudad de Madrid (esto es, el 93,3% de su cartera), en Bilbao (3,4%) y en Málaga (2,1%) representan aproximadamente el 99% del total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de producirse modificaciones urbanísticas específicas de los Ayuntamientos o Comunidades Autónomas correspondientes, o por cambios en las condiciones económicas particulares que presenten estas áreas, la Sociedad podría verse afectada negativamente en su situación financiera, resultados o valoración.

Además, Vitruvio desarrolla toda su actividad en España, por lo que está totalmente expuesta a la situación económica de este país. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo, y en años sucesivos, el ciclo económico en España, y si se producirá un cambio adverso en la actual coyuntura del país.

Cualquier cambio desfavorable en la economía española, en la economía de la Comunidad de Madrid y, en menor medida, del País Vasco, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por arrendamientos, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios. Como consecuencia, las actividades, los resultados y la situación financiera de Vitruvio podrían verse perjudicados significativamente.

C. El valor neto de la cartera de activos de Vitruvio puede fluctuar a lo largo del tiempo y los informes de valoración podrían estimar incorrectamente su valor y no reflejar el valor de mercado

La Sociedad, por medio de expertos independientes, encarga valoraciones anuales y revisiones semestrales sobre la totalidad de sus activos de acuerdo con los Estándares RICS. En este sentido, los informes de valoración elaborados por expertos independientes —en el caso de los activos de la Sociedad, actualmente, Savills Valoraciones— contienen valoraciones basadas en el valor de mercado de la cartera de activos de Vitruvio a cada fecha de referencia, teniendo en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso el tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado, por cambios en las tasas de rentabilidad de inversiones alternativas o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones. Además, salvo que se indique lo contrario, dichos informes se basan en principios de valoración estándar y representan las opiniones del experto en cuestión.

Por ello, los valores atribuidos por los valoradores independientes no deben considerarse una indicación de los importes que podría obtener Vitruvio al enajenar dichos inmuebles, ya sea en el contexto de la venta individual de los inmuebles o de toda la cartera de activos inmobiliarios en su conjunto. El valor que se atribuye a los activos inmobiliarios de Vitruvio en los informes de valoración o en la información financiera de Vitruvio podría ser superior al precio al que Vitruvio pudiese eventualmente vender tales activos.

Los informes de valoración se basan en distintas hipótesis sobre el mercado inmobiliario español y en otros factores, incluidos la evolución del mercado, la evolución de la inflación, la tasa de salida (*exit yield*), tasas de ocupación, comisiones de gestión, contingencias y el entorno general del mercado, que posteriormente podrían resultar incorrectos o inexactos. Si la información, estimaciones o hipótesis utilizadas por los valoradores independientes a la hora de valorar la cartera de activos inmobiliarios de Vitruvio resultan incorrectos o inexactos, las valoraciones podrían ser sustancialmente erróneas. Por consiguiente, los informes de valoración no deben interpretarse como estimación o indicación del precio de venta presente o futuro potencialmente alcanzable de los activos inmobiliarios de Vitruvio. Vitruvio no puede garantizar que el valor de sus activos inmobiliarios no disminuya en futuros informes de valoración. En consecuencia, se advierte a los inversores que no deben depositar excesiva confianza en las declaraciones contenidas en los Informes de Valoración u otros informes de valoración existentes o futuros.

El éxito de la Sociedad dependerá en gran medida de su capacidad para estimar el valor de sus activos inmobiliarios, tanto en el momento de su adquisición como en el de su enajenación. Los informes de valoración, así como futuras valoraciones que Vitruvio encargue de su cartera de inmuebles, tienen y tendrán, respectivamente, un efecto significativo en la situación financiera de Vitruvio y en su capacidad para obtener financiación.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podrían sufrir deterioros por causas no controlables por la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada, cambios en las expectativas urbanísticas o comerciales, aumento de costes asociados a la titularidad y/o explotación o una contracción del crédito. La Sociedad, a la formulación de los estados financieros anuales o intermedios, contrasta la valoración contable con una valoración independiente de sus activos, dotando el deterioro en los casos en que el valor neto contable sea superior al que se desprende de las valoraciones con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad. Dicha corrección no se efectúa, en cambio, cuando las valoraciones son superiores al valor contable. Al cierre del último ejercicio auditado, Vitruvio ha considerado necesaria la dotación de deterioros y reversiones sobre el valor registrado de sus activos, pues las valoraciones de expertos independientes han resultado, en algunos activos, inferiores y superiores a los valores contables.

En este sentido, a cierre del ejercicio 2024, el importe contabilizado como deterioro de valor fue de 410.364 euros, mientras que las reversiones ascendieron a 2.167.177 euros.

El valor neto contable de los activos inmobiliarios y concesiones asimiladas de la Sociedad es, a 31 de mayo de 2025, de 163.484.935 euros. La valoración de mercado de los activos según Savills Valoraciones (esto es, el GAV a 30 junio 2025) es en dicha fecha de 204.631.000 euros. Adicionalmente, debe añadirse a la valoración un derecho de superficie (1.574.000 euros) cuyo valor neto contable (no auditado) a 31 de mayo de 2025 es de 1.336.913 euros. Por lo tanto, la valoración de la cartera total (GAV), a última fecha, esto es a 30 de junio de 2025, es de 206.205.000 euros.

A partir del GAV de la cartera de inmuebles a 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración determinó, a fecha 29 de julio de 2025, un NAV, que se fijó en 162,3 millones de euros o 16,89 euros por acción.

1.12.3. Riesgos relaciones con la coyuntura económica, medioambientales y sociales

A. Riesgos derivados de las presiones inflacionistas, la subida en los tipos de interés y las tensiones geopolíticas en torno a los conflictos bélicos internacionales.

Durante los últimos años, España, al igual que el resto de Europa, ha sufrido unos niveles de inflación sin precedentes recientes, si bien dichos niveles han ido disminuyendo los últimos meses. A cierre de mayo de 2025, la tasa de variación anual del IPC se ha situado en el 2,0%, mientras que la tasa anual de la inflación subyacente (esto es, excluyendo los precios de productos energéticos y de alimentos no elaborados) ha ascendido al 2,2% (fuente: INE, IPC). Si bien la inflación ha supuesto un problema para el grueso de la población española, esta ha tenido un impacto limitado en las magnitudes financieras de Vitruvio, ya que la Sociedad ha podido repercutir, en gran medida, la inflación a sus arrendatarios. No obstante, las consecuencias de haber alcanzado unos niveles de inflación tan elevados pueden afectar desfavorablemente a Vitruvio, ya que no existen garantías de que siempre pueda trasladar la subida generalizada de precios a sus arrendatarios.

Los niveles de inflación de los últimos años están muy por encima de los objetivos de política monetaria del Banco Central Europeo, que pretenden lograr una tasa de inflación del 2% a medio plazo. Para remediar esta situación, y como continuación a las subidas de tipos por parte del Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos, el Banco Central Europeo anunció diversas subidas a los tipos de interés desde julio de 2022.

Como se ha explicado anteriormente, Vitruvio tiene la mayoría de su financiación, el 76,8%, negociada a un tipo de interés variable y referenciada al Euribor a 12 meses. Por todo ello, una subida del tipo de referencia tendrá una incidencia negativa en la cuenta de resultados de la Compañía y, a mayores, en el negocio, las inversiones, los ingresos y resultados de Vitruvio.

Además, la subida en los tipos de interés conlleva un incremento en las tasas de descuento empleadas por los valoradores de la cartera inmobiliaria de Vitruvio, lo que, unido a otros factores (como cambios en las condiciones de contratos o cambios en el presupuesto de *capex*), puede influir en la valoración de los activos de la Sociedad. Teniendo en cuenta que la Sociedad contrata habitualmente financiación ajena para adquirir inmuebles, los efectos de estas subidas son más difíciles de mitigar. Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de Vitruvio.

Por otro lado, los conflictos bélicos internacionales existentes en la actualidad contribuyen a provocar mayor volatilidad en los mercados financieros a escala mundial, una mayor inflación, escasez y aumento de los precios de la energía, el petróleo, el gas y otras materias primas. La continuación o la escalada de dichos conflictos, incluida la extensión del conflicto a otros países colindantes, podría provocar nuevos aumentos de los precios de la energía y un aumento de las presiones inflacionistas, lo que a su vez incrementaría los tipos de interés. Además, dichos conflictos pueden asimismo desencadenar problemas de la cadena de suministro, en particular para las empresas más sensibles a la subida de los precios de la energía. Estos conflictos y sus efectos podrían agravar la actual desaceleración de la economía mundial y afectar negativamente a la capacidad de pago de algunos clientes de Vitruvio, especialmente a los más expuestos a los conflictos bélicos.

Además, el riesgo de ciberataques a empresas e instituciones podría aumentar como consecuencia de los conflictos militares y en respuesta a las sanciones impuestas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad del Emisor para mantener o mejorar sus medidas de ciberseguridad y protección de datos.

Aunque hasta ahora Vitruvio no ha observado un cambio significativo en la actividad de ciberataques, está vigilando activamente la situación.

Vitruvio ha revisado, asimismo, el posible impacto de esta situación sobre sus activos e inversiones, su negocio y los principales contratos, y ha confirmado que no tiene presencia en los países involucrados en conflictos bélicos, así como que su exposición directa a estos mercados y activos es nula o no significativa.

Sin perjuicio de lo anterior, los conflictos bélicos internacionales, así como sus impactos macroeconómicos que dependerán de eventos futuros e inciertos, incluidas su intensidad y su persistencia en el tiempo, podrían impactar de manera adversa en indicadores clave de Vitruvio. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación, la generación de caja, las previsiones y/o la situación financiera y patrimonial Vitruvio, y afectar negativamente a la valoración de la cartera de activos de la Sociedad o de las acciones de la propia Sociedad.

B. Riesgos asociados a la pérdida de la población española.

La actividad actual de Vitruvio depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. El mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno demográfico venidero. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la demanda de inmuebles existente, que está condicionada por los niveles de población en cada momento. A su vez, la evolución de la población depende principalmente de las migraciones, la mortalidad y la fecundidad.

Las migraciones en España han impactado significativamente la evolución poblacional en las últimas décadas. A cierre del primer trimestre de 2025, conforme a los datos del Instituto Nacional de Estadística (“INE”), se estima que la población de España ha aumentado en 75.865 personas, situándose en 49.153.849 habitantes en total. Por otro lado, al igual que el resto de los países desarrollados, España goza de niveles de mortalidad bajos. Según el INE, a cierre del año 2024, la tasa bruta de mortalidad en España fue de 888,3 fallecidos por cada 100.000 habitantes lo cual se ve reforzado, principalmente, por la elevada esperanza de vida. España alcanzaba en 1998 una esperanza de vida de 82,2 años para las mujeres y de 75,3 años para los hombres. A pesar de tratarse de niveles bastante altos en comparación con sus homólogos europeos, la esperanza de vida no ha parado de crecer ni siquiera en los últimos años y, a cierre del año 2024, se calcula por el INE en 80,0 años para hombres y 86,5 años para mujeres.

En cuanto a la fecundidad, la evolución de la población española, al igual que la del resto de países europeos, se ha caracterizado por un fuerte descenso del número de hijos y un aumento en los últimos años de la edad media a la que se tienen. Así, según el INE, en 1975, la tasa de natalidad ascendía a 18,70 nacidos por cada mil habitantes, mientras que en 2002 era igual a 10,08 nacidos por cada mil habitantes, y en 2023 descendió a 7,3 nacidos por cada mil habitantes. Dentro de estas cifras, se observa que las inmigraciones tienen una influencia determinante para amortiguar el descenso en las tasas de natalidad. Estas cifras ponen de manifiesto que la tasa de fecundidad española, al igual que la de todos los países europeos, está actualmente muy por debajo de la necesaria para garantizar el reemplazo de la población a largo plazo, ya que la media estimada es de 2,1 niños por mujer, según la ONU. Si no hay un aumento de las tasas anteriores, el crecimiento poblacional solo puede producirse vía movimientos migratorios.

En Europa, principalmente debido al descenso en la natalidad en comparación con los niveles del siglo XX, se estima que la población disminuirá hasta un 10% en 2050 (fuente: Organización Mundial de las Naciones Unidas). En el caso concreto de España, se prevé un descenso poblacional del 50% para 2100, según un estudio publicado por The Lancet el 14 de julio de 2020. Estas estimaciones se han calculado

por The Lancet sobre la base de las tasas de mortalidad, migraciones y fertilidad actuales y su evolución previsible, y teniendo en cuenta otros factores, como la presencia generalizada de la mujer en el entorno laboral y el mayor acceso a métodos anticonceptivos, tendencias, éstas, que han reducido drásticamente las tasas de natalidad y se consolidarán durante las próximas décadas.

En España, es probable que la disminución poblacional no afecte significativamente a la ciudad de Madrid ni al arco del Mediterráneo, pero tendrá un impacto relevante en el resto del país. En cualquier caso, las tendencias anteriores también anuncian un envejecimiento poblacional generalizado en España. Todo lo anterior supone un riesgo a largo plazo que redundará en un enfriamiento de la demanda de inmuebles que, a su vez, puede impulsar a la baja los precios de oferta inmobiliaria. Ello afecta al sector inmobiliario en general y a la actividad de Vitruvio en particular, especialmente respecto de sus inmuebles situados fuera de la Comunidad de Madrid, que representan el 6,7% de su cartera inmobiliaria y un 9,0% sobre los ingresos totales (a 31 de mayo de 2025). En atención a lo anterior, y en función de la evolución de la pérdida de población española que pueda afectar a inmuebles de Vitruvio fuera de la Comunidad de Madrid, la Sociedad sufriría una reducción que afectaría al 7% de sus ingresos actuales.

En consideración de lo anterior, la pérdida de población en ciudades españolas podría provocar un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de Vitruvio

1.12.4. Factores de riesgos ligados a los valores ofertados.

A. La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.

Las acciones de Vitruvio están incorporadas a negociación bajo la modalidad “fixing” en BME Growth, esto es, en un sistema multilateral de negociación, debido a su baja liquidez. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez. La transmisión de las acciones de Vitruvio puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el Proveedor de Liquidez (tal y como este término se define más adelante) con respecto a las acciones de la Sociedad.

La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar, por tanto, una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

Vitruvio tiene suscrito un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”), entidad encargada de la llevanza del libro registro de acciones y proveedor de liquidez con el fin de favorecer la liquidez de las acciones de la Sociedad en BME Growth, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth.

Asimismo, se indica que el precio de las acciones de la Sociedad puede no reflejar siempre con exactitud el valor subyacente del negocio de Vitruvio. Su precio y valor pueden variar, y los inversores pueden obtener un importe inferior al originalmente invertido y, además de verse afectados por los resultados operativos reales o previstos de la Sociedad, fluctuar significativamente como resultado de una variedad de factores, algunos específicos de la Sociedad y de sus operaciones y otros, como los que pueden afectar al conjunto del sector de actividad de la Sociedad, que están fuera del control de la Sociedad.

B. Limitación estatutaria al ejercicio de los derechos de voto de la sociedad.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen, en su artículo 19, una limitación al ejercicio de los derechos de voto del 10%. Por consiguiente, ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del 10% del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación disuade en la práctica que un inversor decida tomar el control de Vitruvio y podría entrañar riesgos para los inversores interesados en adquirir una participación relevante en la Sociedad. Al restringir los derechos de voto a un máximo del 10%, los inversores que busquen implementar cambios importantes en la estructura de la Sociedad, o influir en las decisiones estratégicas o en su dirección, podrían encontrar sus facultades limitadas. Las decisiones clave de Vitruvio podrían estar sujetas a la aprobación de otros accionistas con una participación relevante, incluso si el control de la Sociedad está en manos de un solo inversor. Además, esta limitación podría coartar la capacidad del inversor de proteger sus intereses o de ejercer un control efectivo sobre la gestión y las políticas corporativas.

En consecuencia, los inversores deben considerar cuidadosamente esta limitación a los derechos de voto al evaluar su estrategia de inversión en la Sociedad. Es recomendable que consulten con asesores legales y financieros para comprender plenamente las implicaciones y los riesgos asociados a esta restricción en la toma de decisiones y en el potencial retorno de la inversión.

1.12.5. Posibilidad de dilución de los actuales accionistas de Vitruvio en el supuesto de que las Acciones Ofertadas fuesen suscritas íntegramente por terceros inversores.

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Acciones Ofertadas, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad se diluirá. En el supuesto de que las Acciones Ofertadas fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 79,05% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 20,95%.

Al margen de este Aumento, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo en el futuro aumentos de capital adicionales con el fin de proseguir su política de inversiones. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del presente documento, Vitruvio no ha adoptado ningún acuerdo sobre el momento ni las características de tales futuras ampliaciones de capital.

Como consecuencia de lo anterior, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida su participación en el capital en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de preferencia o en los que éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (“**Ley de Sociedades de Capital**”).

2. RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

El capital social previo a las ampliaciones de capital a las que se refiere el presente DAC ascendía a 96.079.760,00 euros, representado por 9.607.976 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Las referidas acciones se encuentran suscritas y han sido íntegramente desembolsadas, pertenecen a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

Ampliación de capital por aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente

La Junta General Ordinaria celebrada el 26 de junio de 2025 acordó el Aumento Dinerario, consistente en una ampliación de capital por aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente de la Sociedad por un importe nominal máximo de 2.200.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Asimismo, se acordó delegar en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el Aumento Dinerario y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.

Al amparo de la delegación efectuada en el Consejo de Administración, la Sociedad procedió a emitir 220.000 acciones nuevas con un valor nominal unitario de 10 euros más una prima de emisión de 5,60 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 15,60 euros. En consecuencia, el importe del nominal total correspondiente a las nuevas acciones es igual a 2.200.000 euros, y la prima de emisión total asciende a 1.232.000 euros, siendo el tipo de emisión total del aumento de capital (capital más prima de emisión) de 3.432.000 euros.

El Aumento Dinerario fue suscrito y desembolsado íntegramente por Onchena, S.L.U., una sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a la legislación española, con domicilio en calle Pedro de Valdivia, número 10, 28006 Madrid (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.968, Folio 134 y Hoja M-3952 y con número de identificación fiscal (N.I.F.) B78871639.

Con fecha 9 de julio de 2025, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados al Aumento Dinerario, declarando ejecutado y cerrado de forma completa el mismo por un importe total efectivo de 3.432.000 euros (correspondiendo 2.200.000 euros al importe

total nominal y 1.232.000 euros al importe total de la prima de emisión), que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 31 de julio de 2025, inscripción 74 y Hoja M-582499.

Las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y están representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario han sido desembolsados por Onchena, S.L.U., mediante aportaciones dinerarias.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) de la Ley de Sociedades de Capital, el 23 de mayo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró el preceptivo informe con ocasión de la adopción del acuerdo del Aumento Dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente, que se puso a disposición del público el 23 de mayo de 2025 y se anexa al presente DAC como **Anexo I**.

Los acuerdos alcanzados en el mencionado Consejo de Administración sobre la base de la delegación de la Junta, conforme al artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, fueron publicados como Otra Información Relevante el 9 de julio de 2025.

Tras la ejecución del Aumento Dinerario, el capital social de Vitruvio ascendía a 9.827.976 euros, representado por 98.279.760 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, teniendo todas las acciones los mismos derechos económicos y políticos.

Ampliación de capital derivado de la fusión por absorción

Asimismo, la Junta General Extraordinaria celebrada el 7 de julio de 2025, en el marco de la fusión entre Vitruvio (como sociedad absorbente) y Mercal, Alkigar y Garza (como sociedades absorbidas) aprobó el Aumento por fusión, mediante el cual acordó aumentar el capital social de la Sociedad hasta un importe máximo de 47.054.880 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 4.705.488 nuevas acciones ordinarias nominativas, de 10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, y con una prima de emisión de 5,60 euros por acción.

En consecuencia, la referida fusión ha supuesto el aumento de capital social de Vitruvio por un importe total 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 la prima de emisión.

En concreto, el canje de acciones previsto ha consistido en la entrega de las Acciones Nuevas de la Fusión, esto es: 2.800.000 acciones de la Sociedad a los accionistas de Mercal, 1.340.460 acciones de la Sociedad a los accionistas de Alkigar y 565.028 acciones de la Sociedad a los accionistas de Garza.

Las Acciones Nuevas de la Fusión son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y están representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas de la Fusión han sido desembolsados por los accionistas referidos anteriormente, sin que hubiera lugar al derecho de suscripción preferente conforme al artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, por estar reservada la suscripción de las nuevas acciones a los accionistas de las sociedades absorbidas.

Los acuerdos relativos a la fusión fueron publicados como Otra Información Relevante el 8 de julio de 2025, haciendo constar que esa misma fecha se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el anuncio relativo a la fusión y que el día 9 de julio de 2025 se otorgaría la escritura pública de fusión, que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 31 de julio de 2025.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 4, 5, 39 y 40 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 14 de abril de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró (i) el preceptivo informe con ocasión de la fusión, que se anexa al presente DAC como **Anexo II**; y (ii) el preceptivo proyecto común de fusión, que también fue formulado en la misma fecha por los órganos de administración de Mercal, Alkigar y Garza, y que se anexa al presente DAC como **Anexo III**. Ambos documentos se pusieron a disposición del público el 14 de mayo de 2025.

De esta forma, y teniendo en cuenta el Aumento Dinerario descrito anteriormente, el capital social de Vitruvio ha quedado fijado en 145.334.640 euros, representado por 14.533.464 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, teniendo todas las acciones los mismos derechos económicos y políticos.

2.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

Respecto del Aumento Dinerario, se excluyó previamente el derecho de suscripción preferente de la totalidad de accionistas de la Sociedad al amparo de los artículos 308 y 504 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no resultó aplicable la determinación de un periodo de suscripción preferente.

Asimismo, en cuanto al Aumento por fusión del Emisor, no procede la determinación de un periodo de suscripción preferente, dado que dicho aumento de capital se produjo para atender al canje de las acciones de Mercal y las participaciones sociales de Alkigar y Garza, como sociedades extinguidas en el marco de la fusión con Vitruvio y, por tanto, no hubo lugar al derecho de suscripción preferente.

2.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario han sido íntegramente suscritas y desembolsadas el 7 de julio de 2025 por Onchena, S.L.U., un accionista existente de la Sociedad a la fecha de aprobación de las mismas. Como resultado del Aumento Dinerario, el único accionista con participación significativa en el accionariado de Vitruvio a la fecha del DAC, es Onchena, S.L.U., que es titular directamente del 5,02% del capital social de Vitruvio.

Por otro lado, conforme al artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las Acciones Nuevas de la Fusión han sido desembolsadas únicamente por los accionistas de Mercal, Alkigar y Garza, sin que hubiera lugar al derecho de suscripción preferente.

2.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario y las Acciones Nuevas de la Fusión es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las referidas acciones están denominadas en euros.

Las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario y las Acciones Nuevas de la Fusión son acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

2.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento de BME Growth.

No hay restricciones ni condicionamientos a la libre transmisibilidad de las Acciones Nuevas del Aumento Dinerario y las Acciones Nuevas de la Fusión. No obstante lo anterior, serán de aplicación las restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones previstas en la legislación aplicable y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Circular 1/2025, de 10 de abril, relativas a: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de

inscripción en el Registro Mercantil; (conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Sociedades de Capital); y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de Vitruvio).

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No se incluye información adicional.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

La Sociedad designó el 28 de noviembre de 2023 a Deloitte Auditores, S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular de BME Growth 1/2025, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte Auditores, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular de BME Growth 4/2020.

Deloitte Auditores, S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del BME Growth como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece la Circular de BME Growth 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Deloitte Auditores, S.L. se constituyó el 6 de abril de 1989 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con NIF. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte Auditores, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte Auditores, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.

No aplica.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de los asesores mencionados en el apartado anterior, Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con los Aumentos de Capital y la operación de fusión.

**ANEXO I INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL
ESTATE SOCIMI. S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL**

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE BAJO EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 25 Y 26 DE JUNIO DE 2025, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Vitruvio**”) ha acordado convocar la junta general ordinaria de accionistas correspondiente los días 25 y 26 de junio de 2025, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración, como punto séptimo del orden del día, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión del derecho de suscripción preferente, por importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de 3.579.400,00 euros y la correspondiente delegación en el consejo de administración de la Sociedad para la ejecución del acuerdo (el “**Aumento**”). El texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto séptimo de su orden del día se incluye como punto 4 del presente informe.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) 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**”).

En este sentido, para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296 y 297 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que la ejecución del Aumento conlleva necesariamente la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo a la cifra del capital, que el consejo de administración de Vitruvio formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la junta general, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

Por último, de conformidad con lo previsto por el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de un aumento de capital, los administradores deben elaborar un informe en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, y con indicación de las personas a las que hayan de atribuirse, que deberá acompañarse, en el caso de las sociedades anónimas, de un informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de la Sociedad; (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir; y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe.

No obstante, al estar las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación y en aplicación de la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el artículo 504, al tratarse de una propuesta para emitir acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe inferior al 20% del capital, el informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad no tiene carácter obligatorio.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Está previsto que la Sociedad apruebe próximamente la fusión por absorción, como sociedad absorbente, de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (la “**Fusión**”).

Como consecuencia de lo anterior, se prevé que Onchena, S.L.U., accionista de la Sociedad con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital social de la Sociedad vea diluida su participación. El consejo de administración de la Sociedad considera de gran interés y beneficioso para la Sociedad su presencia en el accionariado y por eso considera necesario ofrecer al accionista la suscripción del aumento de capital dinerario que se propone a aprobación, con la exclusión del derecho de suscripción preferente, en aras a mantener la participación en la capital social previa a la formalización de la Fusión.

Los motivos de la necesidad de mantener dicha participación, que se encuentran debidamente recogidos en el punto 3 a continuación, son, entre otros: (i) asegurar la estabilidad accionarial y el alineamiento estratégico; y (ii) la protección del *free float* y la credibilidad ante el mercado; todo ello con carácter temporal y teniendo en cuenta la excepcionalidad de la medida.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración de Vitruvio propone a su junta general, bajo el punto séptimo de su orden del día, la aprobación del Aumento, que

consiste en un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe total máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de hasta 3.579.400,00 euros, con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de emisión de las acciones objeto del Aumento se fijará, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia al precio de cotización y en todo caso será como mínimo el valor liquidativo por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 calculado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., esto es, 15,60 euros por acción (el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

Sin perjuicio de ello, es de reseñar que la aprobación del Aumento no conlleva necesariamente su ejecución ni, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado, ya que únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaban y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el Aumento se propone sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta, de lo que se daría cuenta al mercado a través de los mecanismos correspondientes y a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que se celebre con posterioridad a dicha decisión.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Como se ha indicado, el Aumento prevé la exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de Vitruvio, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de Vitruvio donde se especifique el valor de las acciones de la Sociedad y se justifique detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones y se indiquen las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del Aumento: en el primer apartado se expone la modalidad propuesta, en el segundo se justifica, desde la perspectiva del interés social, la exclusión del derecho de suscripción preferente y en el tercero y último se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

i. DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE AUMENTO

Está previsto que las nuevas acciones a emitir en el marco del Aumento se suscriban exclusiva e íntegramente por Onchena, S.L.U., tal y como se ha referido en el apartado anterior.

En consecuencia, está previsto que Onchena, S.L.U., como accionista de Vitruvio que ostentaba una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad, no vea diluida su participación como consecuencia de la Fusión.

A estos efectos, tal y como consta en la propuesta de acuerdo de Aumento elevada a la junta general, el tipo de emisión se fijará, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia al precio de cotización. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no será inferior al Tipo Mínimo de Emisión.

Una vez se haya establecido el tipo de emisión de las nuevas acciones, el consejo de administración procederá a ejecutar el Aumento, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los estatutos sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital.

ii. MOTIVOS DE INTERÉS SOCIAL QUE AVALAN LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de Vitruvio.

En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. De esta forma, el Aumento responde a la solicitud realizada por un accionista estratégico de la Sociedad como es Onchena, S.L.U. y a la necesidad y conveniencia de llevar a cabo el Aumento para asegurar la viabilidad financiera de los proyectos a llevar a cabo por la sociedad y la estabilidad accionarial y el alineamiento estratégico. En concreto, se trata de una medida equilibrada y justificada en la medida en que se limita al importe necesario para mantener estable la participación del accionista y el precio de emisión de las nuevas acciones será el valor razonable, evitando un perjuicio económico al resto de socios.

En particular, porque (a) permitiría realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital; y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.

(a) CONVENIENCIA DEL AUMENTO DE CAPITAL DESDE LA PERSPECTIVA DEL INTERÉS SOCIAL DE LA SOCIEDAD

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. En este sentido, el Aumento permitiría preservar la posibilidad de un accionista que aporta no solo capital, sino valor estratégico, relaciones institucionales, conocimiento del mercado inmobiliario o capacidad de financiación externa y supondría la vocación de la Sociedad por mantener la presencia de un inversor ancla con una participación relevante, en aras de garantizar la estabilidad y compromiso a largo plazo, lo que favorece la percepción del mercado y puede suponer la atracción de nueva inversión.

(b) IDONEIDAD DE LA REALIZACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE UNA AMPLIACIÓN SIN DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El método propuesto para llevar a cabo la operación, a través de una ampliación de capital sin derechos de suscripción, no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social.

En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado, este acuerdo permitiría dotar de publicidad y transparencia la aprobación del Aumento, amparándose en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital. Resulta relevante poner de manifiesto que dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales de los emisores de capital en este tipo de procedimientos y con observancia de la normativa que previene el abuso de mercado.

(c) PROPORCIONALIDAD DE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Por último, el consejo de administración de Vitruvio desea informar de que la medida de la exclusión cumple con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los hipotéticos inconvenientes que eventualmente podrían causarse a los actuales accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, los accionistas de Vitruvio que finalmente no suscriban nuevas acciones también se beneficiarán de la entrada de fondos para la Sociedad.

En segundo término, porque la Sociedad considera que los importantes beneficios que se derivan para la Sociedad de la ampliación de capital propuesta y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe hacen patente, a juicio del consejo de administración, el debido equilibrio entre estos y los inconvenientes que podrían causarse a los actuales accionistas.

Por lo demás, conviene igualmente destacar que los términos del Aumento permiten descartar cualquier dilución económica de los actuales accionistas de la Sociedad, ya que las nuevas acciones se emitirán a valor razonable, habiéndose fijado el Tipo Mínimo de Emisión en 15,60 euros por acción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el consejo de administración de Vitruvio estima que el Aumento está plenamente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el Aumento estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de Vitruvio.

iii. JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE VALOR RAZONABLE DEL TIPO MÍNIMO DE EMISIÓN PROPUESTO

El artículo 308.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital exige que el valor nominal de las nuevas acciones más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor que resulte del informe del experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la emisión de las nuevas acciones a un tipo de emisión por acción que se fijará, según determine el consejo de administración de la Sociedad, por referencia al precio de cotización. En cualquier caso, el tipo de emisión del Aumento no será inferior al Tipo Mínimo de Emisión.

Por tanto, a juicio del consejo de administración, el Tipo Mínimo de Emisión cumple con las exigencias legales previstas y se corresponde, cuando menos, con el valor razonable de las acciones de Vitruvio.

Al estar las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación y en aplicación de la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el artículo 504, al tratarse de una

propuesta para emitir acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe superior al 20% del capital, se deja constancia de que el informe elaborado por un experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad no tiene carácter obligatorio y por tanto la Sociedad no ha procedido a su solicitud.

Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados de manera concurrente con la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad que deba decidir sobre el Aumento.

4. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

“SÉPTIMO

Aumento de capital social por un importe nominal máximo de 2.200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de hasta 3.579.400,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración la facultad de reducir el importe efectivo de 3.579.400,00 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- (i) el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 3.579.400,00 euros;*
- (ii) el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 220.000 acciones; y*
- (iii) el tipo de emisión se fijará, según determine el consejo de administración, por referencia al precio de cotización y en todo caso con un mínimo equivalente al valor liquidativo por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 calculado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., esto es, 15,60 euros por acción (el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).*

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas serán íntegramente suscritas por Onchena, S.L.U., una sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a la legislación española, con domicilio en calle Pedro de Valdivia, número 10, 28006 Madrid (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.968, Folio 134 y Hoja M-3952 y con número de identificación fiscal (N.I.F.) B78871639.

5. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los destinatarios a que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

6. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 10,00 euros por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 siguiente. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior al Tipo Mínimo de Emisión.

Se deja expresa constancia de que el referido Tipo Mínimo de Emisión es en todo caso superior al que resulta de aplicar un descuento del 10% al precio de cotización a la fecha de convocatoria de la junta general, conforme a lo dispuesto en el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

7. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

8. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

9. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

10. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

11. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

12. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Se delega expresamente en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

13. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar

el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general de accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento, la fecha, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;*
- Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital, el plazo, forma, condiciones y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
- Modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- Comparecer ante notario y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente, ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;*

- *Redactar, suscribir y presentar, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth de BME MTF Equity, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;*
 - *Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.*
 - *Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones;*
 - *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
 - *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;*
 - *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;*
 - *Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;*
 - *Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y*
- En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.”*

Madrid, 23 de mayo de 2025

* * *

ANEXO II INFORME SOBRE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DE

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

SOBRE

LA 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

En Madrid, a 14 de abril de 2025

1. INTRODUCCIÓN

Los consejos 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**” y, conjuntamente con Mercal y Alkigar, las “**Sociedades Absorbidas**”), han aprobado, en sus respectivas sesiones celebradas en esta fecha, el proyecto común de fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente con la extinción, por tanto, de la personalidad jurídica de las Sociedades Absorbidas y la transmisión de su patrimonio en bloque a Vitruvio (la “**Fusión**” y el “**Proyecto de Fusión**”).

La Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas serán referidas, conjuntamente, como las “**Sociedades**”.

El Proyecto de Fusión ha sido redactado y suscrito por todos los miembros de los consejos de administración de cada una de las Sociedades, de conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39 y 40 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 “**RDL-LME**”).

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 5 del RDL-LME, los abajo firmantes, en su condición de miembros del consejo de administración de Vitruvio, han elaborado y aprueban, en este acto y en los términos que se detallan seguidamente, el preceptivo informe para los accionistas y trabajadores de Vitruvio 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 la Sociedad Absorbente y para sus acreedores.

Asimismo, los consejos de administración de las Sociedades Absorbidas han elaborado por separado sendos informes sobre la Fusión de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del RDL-LME, como Sociedades Absorbidas participantes en la Fusión.

El presente informe se divide en tres secciones:

- (i) **Sección 1**: Sección común del informe dirigida tanto a accionistas, como a trabajadores.
- (ii) **Sección 2**: Sección del informe dirigida exclusivamente a accionistas.
- (iii) **Sección 3**: Sección del informe dirigida exclusivamente a trabajadores.

SECCIÓN 1

SECCIÓN COMÚN PARA ACCIONISTAS Y TRABAJADORES

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

Tal y como se señala en el Proyecto de 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 diversificada, eficiente y orientada 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 y sectorial, 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 accionarios 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.
- Mejorar 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.

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 portfolio 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.

3. ASPECTOS JURÍDICOS DE LA FUSIÓN

3.1 ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO DE FUSIÓN

3.1.1 Contenido del Proyecto de Fusión

El Proyecto de Fusión ha sido elaborado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4, 39, 40 y concordantes del RDL-LME y, por tanto, incluye las menciones que el RDL-LME configura como su contenido mínimo.

A continuación se exponen los aspectos jurídicos del Proyecto de Fusión, que incluye cuestiones requeridas por mandato expreso de la normativa aplicable y cuestiones cuya mención ha sido considerada conveniente por los miembros del órgano de administración de la Sociedad Absorbente.

3.1.2 Procedimiento acordado para llevar a cabo la Fusión

El apartado 2.2 del Proyecto de Fusión recoge una breve descripción del procedimiento de fusión, en el que se especifica que la Fusión se llevará a cabo mediante la absorción de Mercal, Alkigar y Garza por parte de Vitruvio, con extinción de las Sociedades Absorbidas, vía disolución sin liquidación, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Vitruvio; adquiriendo Vitruvio, como sociedad absorbente, el patrimonio de Mercal, Alkigar y Garza, como sociedades absorbidas.

3.1.3 Identidad de las sociedades participantes en la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.1.1º y 40.1º del RDL-LME, el Proyecto de Fusión identifica en su apartado 3 a las Sociedades, como entidades participantes en la Fusión, por referencia a su denominación, forma jurídica, domicilio, número de identificación fiscal y datos identificadores de su inscripción en el correspondiente registro. Asimismo, se ha estimado conveniente recoger en el indicado apartado 3 del Proyecto de Fusión, para cada una de las Sociedades, el ejercicio social de cada una de ellas y los miembros de su órgano de administración, indicando la fecha en que fueron designados y, en su caso, el cargo que desempeñan en el seno de dicho órgano.

3.1.4 Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social

El apartado 5.1.3 del Proyecto de Fusión indica, conforme a lo previsto en el artículo 4.1.3º del RDL-LME, que, 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.

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

El apartado 5.1.5 del Proyecto de Fusión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.1.5º del RDL-LME, dispone que no se contempla el otorgamiento de ningún tipo de ventaja en Vitruvio a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades con motivo de la Fusión.

3.1.6 Tipo de canje (aspectos jurídicos)

Conforme a lo previsto en el artículo 40.3º del RDL-LME, el apartado 5.2.3 del Proyecto de Fusión se pronuncia, entre otras, sobre las siguientes cuestiones:

(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 participaciones 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 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 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 3.1.6. (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 3.1.6.(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 3.1.6.(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 3.1.6.(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 3.1.6.(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 3.1.6.(A) anterior (esto es, 15,60 €).

- Los socios 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 3.1.6.(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 3.1.6.(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 3.1.6.(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 3.1.6.(B) anterior, serán abonados por la Sociedad Absorbente a los accionistas de las Sociedades Absorbidas, en el plazo de 30 días desde la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil.

3.1.7 Fecha a partir de la cual los titulares de las acciones entregadas en canje 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.

3.1.8 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.

3.1.9 Estatutos de la entidad resultante de la Fusión

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 4** al Proyecto de Fusión los estatutos sociales de Vitruvio conforme quedarán redactados tras la efectividad de la Fusión de acuerdo con lo establecido en este Proyecto de Fusión.

3.1.10 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.

3.1.11 Régimen fiscal especial

El apartado 8 del Proyecto de Fusión establece que 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 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Con este propósito, la realización de la Fusión será comunicada por la Sociedad Absorbente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, 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.

3.1.12 Efectos 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.

3.2 CALENDARIO INDICATIVO DE LA FUSIÓN

El apartado 5.1.2 del Proyecto de Fusión incluye, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.2º del RDL-LME, un calendario indicativo de la Fusión, indicando los hitos principales de la misma y su fecha estimada a partir de la fecha del Proyecto de Fusión.

3.3 PUBLICIDAD E INFORMACIÓN SOBRE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN PROYECTADA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 y 46.1 del RDL-LME, con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de accionistas de Vitruvio que haya de resolver sobre la Fusión, se insertarán en la página web corporativa de Vitruvio, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, los siguientes documentos:

- (i) El Proyecto de Fusión.
- (ii) Un anuncio por el que se informe a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores de Vitruvio de que pueden presentar observaciones relativas al Proyecto de Fusión, a más tardar cinco días laborables antes de la junta general a la que se someta la aprobación de la Fusión.
- (iii) El informe del experto independiente conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME.
- (iv) Las cuentas anuales e informes de gestión de las Sociedades, con sus informes de auditoría (en su caso), de los tres últimos ejercicios.
- (v) Los estatutos vigentes de las Sociedades.
- (vi) El texto íntegro de los estatutos de Vitruvio, como Sociedad Absorbente, tal como vayan a resultar de la Fusión.
- (vii) La relación de administradores de las Sociedades y de quienes vayan a ser propuestos como administradores como consecuencia de la Fusión.
- (viii) La declaración sobre la situación financiera a la que se refiere el artículo 15.1 del RDL-LME.

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6 del RDL-LME, los informes de los consejos de administración de las Sociedades para accionistas y, en su caso, trabajadores sobre la Fusión, incluyendo el presente informe, se insertarán en la página web corporativa de Vitruvio al menos un mes antes de la fecha de celebración de la junta general universal de Vitruvio que haya de resolver sobre la Fusión.

4. ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA FUSIÓN

4.1 BALANCE DE FUSIÓN Y CUENTAS ANUALES

El apartado 4 del Proyecto de Fusión especifica que se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 43.1 del RDL-LME, los balances de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, que 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.

4.2 TIPO DE CANJE (ASPECTOS ECONÓMICOS)

4.2.1 Tipo de canje

El tipo de canje de una fusión es el resultado de una negociación entre las entidades que se fusionan y refleja su acuerdo en el momento de la aprobación del proyecto común de fusión sobre la valoración económica de cada una de ellas, de conformidad con el artículo 36 del RDL-LME. El tipo de canje así establecido, por tanto, determina el porcentaje de participación en términos de derechos políticos y económicos que los accionistas de cada una de las entidades que participan en la fusión tendrán en la entidad resultante.

El consejo de administración de cada entidad que participa en la fusión tiene que evaluar, por separado, la razonabilidad para ella y sus accionistas del tipo de canje acordado, correspondiendo al experto independiente nombrado por el Registro Mercantil opinar sobre si el tipo de canje es adecuado y sobre si el patrimonio de las sociedades absorbidas es igual, al menos, al importe del aumento de capital a llevar a cabo por la Sociedad Absorbente.

Conforme la ecuación de canje establecida, Vitruvio, como sociedad absorbente, emitirá un total de 4.705.488 nuevas acciones para ser entregadas a los accionistas de las Sociedades Absorbidas en canje de sus acciones. Conforme se ha indicado en el Apartado 3.1.6.(B) anterior, 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.

4.2.2 Métodos empleados para determinar el tipo de canje

De conformidad con el artículo 36 del RDL-LME, el tipo de canje ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de las Sociedades, de conformidad con los métodos de valoración “valoración inmobiliaria” y “caja neta”.

A estos efectos, se entiende por “valoración inmobiliaria” la valoración de los inmuebles propiedad de las Sociedades, y por “caja neta” la tesorería y partidas a cobrar minoradas en las obligaciones a pagar.

4.3 EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN

El Proyecto de Fusión establece en su apartado 5.2.6 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.

4.4 VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS

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 el apartado 5.2.7 del Proyecto de Fusión 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. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN PARA LOS ACREEDORES

Conforme a lo establecido en el apartado 5.1.4 del Proyecto de Fusión, se hace constar que:

- (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.

Adicionalmente, se hace constar que cada uno de los consejos de administración de las Sociedades ha realizado la declaración sobre la situación financiera a la que se refiere el artículo 15.1 del RDL-LME, en virtud de la cual han declarado que, sobre la base de la información a su disposición, y después de haber efectuado las averiguaciones razonables al respecto, no conocen ningún motivo por el que las respectivas Sociedades, después de que la Fusión surta efecto, no puedan responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

SECCIÓN 2

SECCIÓN DEL INFORME DESTINADA A LOS ACCIONISTAS

6. AUSENCIA DE ACCIONISTAS QUE DISPONGAN DEL DERECHO A ENAJENAR

En cumplimiento del artículo 5.3.1º del RDL-LME, se hace constar que en las Sociedades no existen accionistas con derecho a enajenar sus acciones con motivo de la Fusión.

7. TIPO DE CANJE

Nos remitimos a lo expuesto en los Apartados 3.1.6 y 4.2 del presente informe.

8. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN PARA LOS ACCIONISTAS

Como consecuencia de la absorción de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente, los accionistas de las Sociedades Absorbidas pasarán a ser accionistas de Vitruvio. Ello se articulará mediante la atribución a los accionistas de Mercal, Alkigar y Garza de acciones de Vitruvio en proporción a su respectiva participación en el capital social de cada sociedad, de acuerdo con el tipo de canje

establecido en el apartado 5.2.3 del Proyecto de Fusión, junto con la compensación complementaria en dinero que proceda para ajustar el tipo de canje en los términos del artículo 36 del RDL-LME, en su caso.

Los accionistas actuales de las Sociedades Absorbidas, cuando pasen a serlo de Vitruvio, tendrán los mismos derechos y deberes que legal y estatutariamente correspondan a los actuales accionistas de Vitruvio.

Por lo demás, desde la efectividad de la Fusión, las Sociedades Absorbidas se extinguirán para integrarse en Vitruvio.

9. EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

9.1 EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

No está previsto que, con motivo de la Fusión, se produzcan cambios en la distribución por géneros del consejo de administración de Vitruvio.

9.2 INCIDENCIA DE LA FUSIÓN EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

No se prevé que la Fusión tenga impacto sobre la política de responsabilidad social corporativa de Vitruvio.

10. DERECHOS Y VÍAS DE RECURSO A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS DE CONFORMIDAD CON EL RDL-LME

A efectos de lo previsto en el artículo 5.3.5º del RDL-LME, se hace constar que los accionistas de Vitruvio disponen de los siguientes derechos y vías de recurso previstos en el RDL-LME en caso de mostrarse disconformes con la Fusión:

- (i) Derecho a acceder a los documentos listados en el Apartado 3.3 anterior de conformidad con los artículos 5.6, 7 y 46 del RDL-LME.
- (ii) Derecho a presentar sus observaciones al Proyecto de Fusión a más tardar cinco días laborables antes de la junta general a la que se someta la aprobación de la Fusión de conformidad con el artículo 7.1.2º del RDL-LME.
- (iii) Derecho a votar en contra de la aprobación del balance de Fusión, del Proyecto de Fusión y de la Fusión de conformidad con los artículos 44, 45, 47 del RDL-LME.
- (iv) Derecho a impugnar la relación de canje establecida en el apartado 5.2.3 del Proyecto de Fusión y a reclamar un pago en efectivo de conformidad con el artículo 49 del RDL-LME.

El anterior listado debe entenderse sin perjuicio del resto de recursos legales al margen del RDL-LME con los que cuentan los accionistas de Vitruvio, entre los que se incluyen la posibilidad de impugnar los acuerdos del consejo de administración y de la junta general de Vitruvio que versen sobre la Fusión o que estén relacionados con la misma conforme a lo previsto en los artículos 204 a 208 de la Ley de Sociedades de Capital.

SECCIÓN 3

SECCIÓN DEL INFORME DESTINADA A LOS TRABAJADORES

11. IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS TRABAJADORES

11.1 CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE LAS RELACIONES LABORALES Y MEDIDAS DESTINADAS A PRESERVAR DICHAS RELACIONES

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.

11.2 CAMBIOS SUSTANCIALES EN LAS CONDICIONES DE EMPLEO O EN LA UBICACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD

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.

* * *

Este informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad en Madrid, el 14 de abril de 2025, por los miembros del consejo de administración de Vitruvio, como sociedad absorbente.

ANEXO III 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

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 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.

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 **Poligono 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.

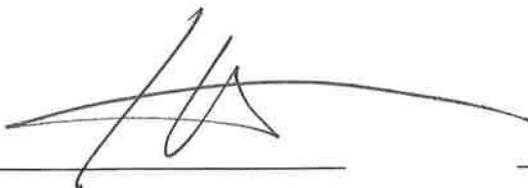
* * *

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.



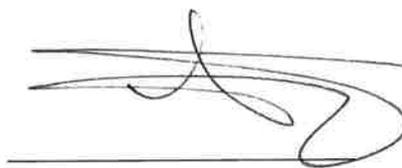
D. Joaquín López-Chicheri Morales



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. 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

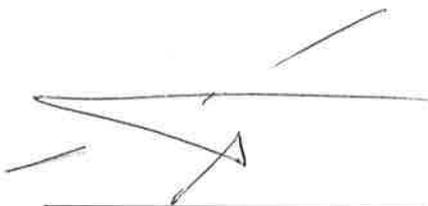


Torrealba y Bezares, S.L.
Por: D. Eladio Bezares Munilla

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. María Campello Calvo

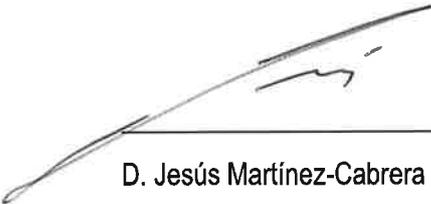
Torrealba y Bezares, S.L.

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

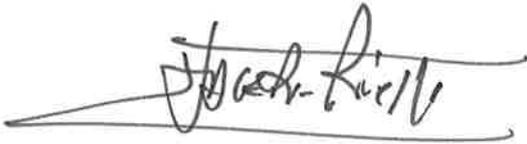
En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

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.

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

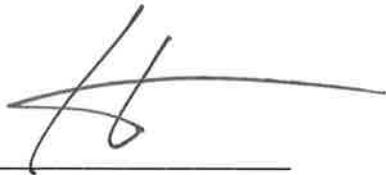
Dña. Marta Campello Calvo

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.
Por: D. Eladio Bezares Munilla

Dña. Sandra Daza Silva

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
BASILIO -
02089999N**

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

D. Basilio Rueda Martín

**GARCIA RAMOS
JOSE ENRIQUE -
00267640N**

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

D. José Enrique García Ramos

**COSTA PEREZ
ESTEBAN -
37671209S**

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

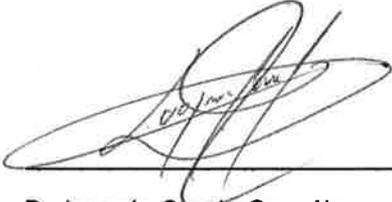
D. Esteban Costa Pérez

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

D. Salvador García González

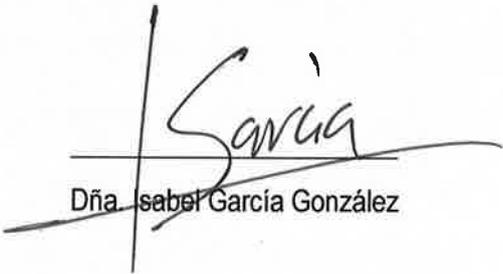


D. Carlos García González

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

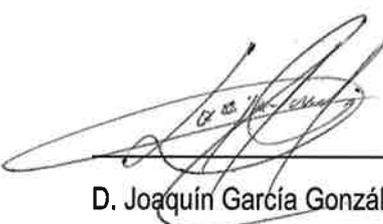
D. Joaquín García González

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

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 1

Balances individuales cerrados a fecha 31.12.2024

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	147.641.098,89	A) PATRIMONIO NETO	106.629.495,37
I. Inmovilizado intangible	1.672.380,14	A1) FONDOS PROPIOS	105.734.973,06
II. Inmovilizado material	282.228,86	I. Capital	92.038.290,00
III. Inversiones inmobiliarias	132.685.949,48	II. Prima de emisión	13.465.599,79
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.045.137,50	III. Reservas	1.525.509,53
VI. Activos por impuesto diferido	4.955.402,91	IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-217.512,00
B) ACTIVO CORRIENTE	9.907.869,66	VII. Resultado del ejercicio	0,00
II. Existencias	23.801,66	VIII. (Dividendo a cuenta)	-1.076.914,26
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	447.059,64	A2) Ajustes por cambios de valor	278.094,57
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	74.671,48	A3) Subvenciones, donaciones y legados recibido	616.427,74
V. Inversiones financieras a corto plazo	448.393,61	B) PASIVO NO CORRIENTE	37.430.170,84
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
		C) PASIVO CORRIENTE	8.940.316,64
		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
TOTAL ACTIVO	157.548.968,55	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	152.999.982,65

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	45.857.045,12	A) PATRIMONIO NETO	26.682.090,27
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) ACTIVO CORRIENTE	3.041.638,43	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) PASIVO NO CORRIENTE	20.482.054,02
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	-
		C) PASIVO CORRIENTE	1.734.539,26
		III. Deudas a corto plazo	1.305.752,04
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	428.787,22
TOTAL ACTIVO	48.898.683,55	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	48.898.683,55

ALKIGAR, S.A.

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	5.596.538,39	A) PATRIMONIO NETO	6.394.099,59
I. Inmovilizado intangible	-	A1) 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) ACTIVO CORRIENTE	1.175.541,36	B) PASIVO NO CORRIENTE	180.287,45
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	-	C) PASIVO CORRIENTE	197.692,71
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
TOTAL ACTIVO	6.772.079,75	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.772.079,75

POLÍGONO GARZA 2000, S.L.

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.898.224,55	A) PATRIMONIO NETO	3.869.076,48
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) ACTIVO CORRIENTE	306.272,47	B) PASIVO NO CORRIENTE	126.406,07
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	-	C) PASIVO CORRIENTE	209.014,47
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
TOTAL ACTIVO	4.204.497,02	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.204.497,02

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><u>Orden del día</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación y firma del proyecto común de fusión. • Aprobación de los informes de administradores para trabajadores y accionistas. • Aprobación de la solicitud de nombramiento del experto independiente ante el RM.
3.	Celebración (previa convocatoria) del consejo de administración de Mercal.	16 de abril de 2025	<p><u>Orden del día</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación y firma del proyecto común de fusión. • Aprobación de los informes de administradores para trabajadores y accionistas. <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	

9.	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	
10.	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	
11.	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.
12.	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	
13.	Junta General con carácter universal de accionistas de Alkigar, S.A.	23 de junio de 2025	<p>Orden del día</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024. • Aprobación de las modificaciones estatutarias para la opción por el régimen SOCIMI. • Aprobación del Proyecto Común de Fusión. • Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión.
14.	Junta General con carácter universal de accionistas de Poligono Garza 2000, S.L.	23 de junio de 2025	<p>Orden del día</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024. • Aprobación de las modificaciones estatutarias para la opción por el régimen SOCIMI. • Aprobación del Proyecto Común de Fusión. • Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión. • Aprobación de la Fusión.

15.	Junta General de accionistas de Mercal.	24 de junio de 2025 (en primera convocatoria)	<p>Orden del día</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024. • Aprobación del Proyecto Común de Fusión. • Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión. • Aprobación de la Fusión.
16.	Junta General de accionistas de Vitruvio	26 de junio de 2025 (en segunda convocatoria)	<p>Orden del día</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2024. • Aprobación del Proyecto Común de Fusión. • Aprobación de los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024 como balances de la Fusión. • Aprobación de la Fusión.
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	

23.	Asignación por Iberclear de las acciones emitidas y autorización por BME Growth para su incorporación al mercado.	30 de julio de 2025	
24.	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 ESTEBAN - 37671209S
Firmado digitalmente por COSTA PEREZ ESTEBAN - 37671209S
Fecha: 2025.04.16 12:37:42 +02'00'

D. José Enrique García Ramos

Secretario

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

D. Basilio Rueda Martín

Presidente

RUEDA MARTIN BASILIO - 02089999N
Firmado digitalmente por RUEDA MARTIN 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*

App AEAT



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

App AEAT





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.

Sede Electrónica: <https://sede.seg-social.gob.es>

Página 1 de 1

Página Web: www.seg-social.es

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*



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 lo 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 sometidos 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 acciones 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 concurren 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 periodos 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 manoalzada 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 dirimente. 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 aquel 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 concurren 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 ocasione 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 grave 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 Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, 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 accesoría, 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.

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 impreso, 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

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 intervinientes 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 circunscribe a emitir nuestro juicio técnico como expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión de las sociedades intervinientes.

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 intervinientes 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 intervinientes, 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 intervinientes 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 intervinientes hubiera sufrido cambios significativos que debieran afectar al valor otorgado a las sociedades intervinientes en el Proyecto de Fusión.
 4. Celebración de reuniones con representantes y/o la Dirección de las sociedades intervinientes 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 intervinientes 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 intervinientes, 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 intervinientes 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 intervinientes 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 intervinientes 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 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 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 intervinientes 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 intervinientes en el Proyecto de Fusión, es el que seguidamente se muestra:

Sociedad	Importe
VITRUVIO	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 intervinientes.

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 la 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 intervinientes 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 intervinientes 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 intervinientes 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:

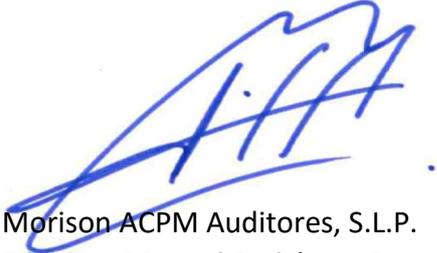
- El valor del patrimonio aportado por Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedades Absorbidas), es igual, al menos, al aumento de capital que está previsto realizar Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) y que asciende a un total de 73.405.612,80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

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 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.

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 **Poligono 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, Aikigar 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 Aikigar 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



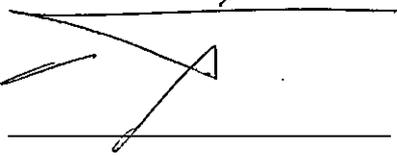
Torrealba y Bezares, S.L.

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. Manuel Cereijo Trinidad

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Tomás Hurtado Helguero

Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

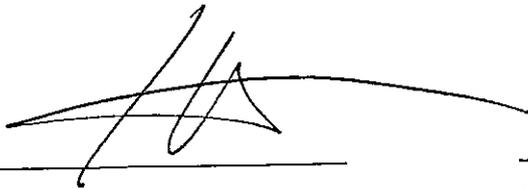
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

Dña. Marta Campello Calvo

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.



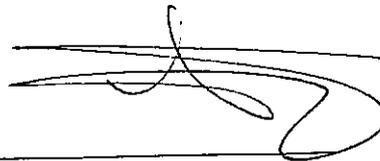
D. Joaquín López-Chicheri Morales



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.

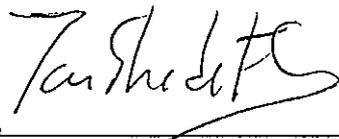
D. Joaquín López-Chicheri Morales

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

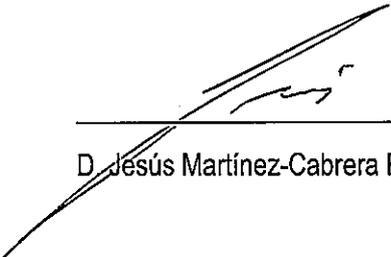
Torrealba y Bezares, S.L.

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

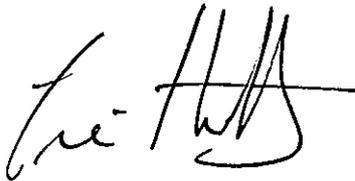
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

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

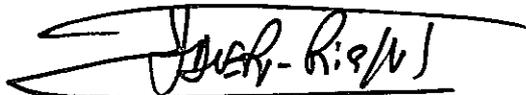
En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

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.
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

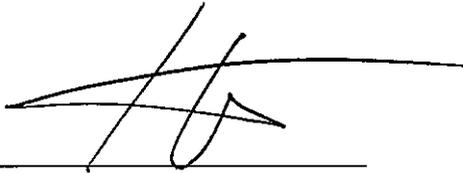
Torrealba y Bezares, S.L.

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.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

Dña. Sandra Daza Silva

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
BASILIO -
02089999N

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

D. Basilio Rueda Martín

GARCIA RAMOS
JOSE ENRIQUE -
00267640N

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

D. José Enrique García Ramos

COSTA PEREZ
ESTEBAN -
37671209S

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

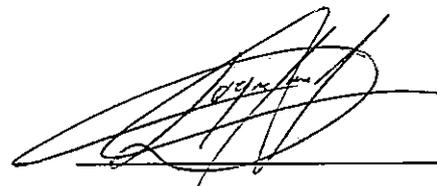
D. Esteban Costa Pérez

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

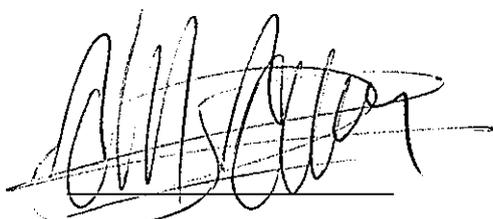


D. Joaquín García González

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

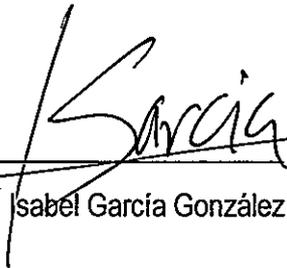
D. Salvador García González

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos García González', written over a horizontal line.

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

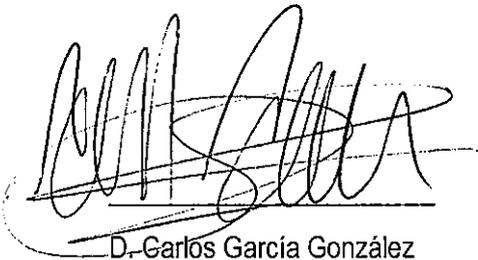

D. Salvador García González

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. Carlos García González

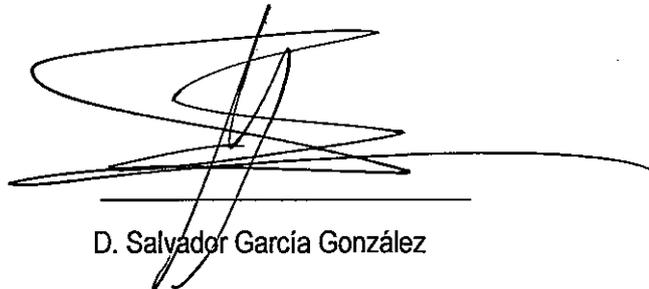
D. Salvador García González

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

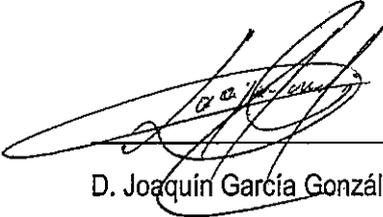
D. Joaquín García González

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

VITRUVIO			
ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	161.230.186,13	A) PATRIMONIO NETO	116.480.377,15
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) ACTIVO CORRIENTE	7.082.502,67		
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) PASIVO NO CORRIENTE	46.992.948,62
VI. Periodificaciones a corto plazo	0	II. Deudas a largo plazo	43.563.471,58
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	2.286.970,24	IV. Pasivos por impuesto diferido	3.429.477,04
		C) PASIVO CORRIENTE	4.839.363,03
		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
TOTAL ACTIVO	168.312.688,80	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	168.312.688,80

MERCAL			
ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	45.792.254,60	A) PATRIMONIO NETO	27.285.478,52
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) ACTIVO CORRIENTE	2.969.017,96	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) PASIVO NO CORRIENTE	20.052.647,91
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
		C) PASIVO CORRIENTE	1.423.146,13
		III. Deudas a corto plazo	932.590,71
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	490.555,42
TOTAL ACTIVO	48.761.272,56	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	48.761.272,56

ALKIGAR			
ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	6.291.154,90	A) PATRIMONIO NETO	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) ACTIVO CORRIENTE	549.594,23	VIII. (Dividendo a cuenta)	-
II. Existencias	3.565,00	B) PASIVO NO CORRIENTE	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	-	C) PASIVO CORRIENTE	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
TOTAL ACTIVO	6.840.749,13	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.840.749,13

GARZA			
ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.937.930,89	A) PATRIMONIO NETO	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) ACTIVO CORRIENTE	295.590,43	VIII. (Dividendo a cuenta)	-
II. Existencias	2.000,00	B) PASIVO NO CORRIENTE	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	-	C) PASIVO CORRIENTE	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
TOTAL ACTIVO	4.204.497,02	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.204.497,02