

mercal inmuebles socimi

Madrid 5 de junio de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en el día de hoy, ha acordado la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social, calle Orense, 81, 4ª planta, el día 7 de julio de 2025 a las 11 horas, en primera convocatoria y, en caso de no alcanzarse el quorum necesario, el día 8 de julio de 2025, a la misma hora y en el mismo lugar en segunda convocatoria.

Se adjunta el texto íntegro del anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad (www.mercalinmuebles.es).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

El Secretario del Consejo de Administración

D. José Enrique García Ramos

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA

Junta General Extraordinaria de Accionistas - 7 de julio de 2025

El Consejo de Administración de **MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad” o “Mercal”), en reunión celebrada el día 5 de junio de 2025, acordó por unanimidad convocar a los señores accionistas a una Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social, calle Orense, 81, 4ª planta, el día 7 de julio de 2025 a las 11 horas, en primera convocatoria y, en caso de no alcanzarse el quorum necesario, el día 8 de julio de 2025, a la misma hora y en el mismo lugar en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

- **Primero:** Fusión con Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“Vitruvio” o la “Sociedad Absorbente”) mediante la absorción de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. (“Alkigar”) y Polígono Garza 2000, S.L. (“Garza”) (estas tres últimas, en conjunto, las “Sociedades Absorbidas”). Todas ellas, en conjunto, las “Sociedades Participantes” y la modificación estructural en cuestión, la “Fusión”.

1.1. Examen y aprobación, en su caso, del balance de fusión cerrado a 31 de diciembre de 2024.

1.2. Examen y aprobación, en su caso, del Proyecto común de Fusión.

1.3. Examen y aprobación, en su caso, de la Fusión en los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Fusión.

- **Segundo:** Propuesta de reparto extraordinario de dividendo con cargo a prima de emisión.

- Tercero: Delegación de facultades.
- Cuarto: Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la Junta.

En Madrid, a 5 de junio de 2025

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.
El Secretario del Consejo de Administración
D. José Enrique García Ramos

De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, los Estatutos, el Reglamento de la Junta de la Sociedad y cualquier otra legislación vigente y de aplicación, se informa a los señores accionistas de lo siguiente:

Derecho de asistencia. Los accionistas podrán asistir a la Junta General siempre que sean titulares de acciones que representen, al menos, el 1 por mil de capital social, constando previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Aquellos accionistas que asistan personalmente o a través de su representante al lugar de celebración de la Junta General en el día fijado para la misma presentarán su tarjeta de asistencia junto con documentación suficiente que acredite su identificación y legitimación.

Representación. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien tenga el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista.

La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta General, por escrito o por medios de comunicación a distancia. Cuando se confiera por medios de comunicación a distancia sólo se reputará válida la que se efectúe:

- a) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación, expedida por la sociedad o por entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta o por las entidades depositarias, debidamente firmada y cumplimentada por el accionista junto con copia de su Documento Nacional de Identidad; o
- b) A través de medios de comunicación electrónica a distancia, a los que se adjuntará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, que garanticen debidamente la representación atribuida y la identidad del representado, remitida a la dirección de correo yolandamartin@mercalinmuebles.es. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento electrónico en cuya virtud se confiere incorpore la firma legalmente reconocida empleada por el representado junto con copia de su Documento Nacional de Identidad.

Los accionistas que quieran hacerse representar podrán hacer uso de la carta de representación que se publicará en la página web de la Sociedad. Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia citados en los apartados (a) y (b) anteriores habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro horas día anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria.

Asimismo, los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General deberán incluir, al menos, las siguientes menciones:

- i. Fecha de celebración de la Junta General y el Orden del Día.
- ii. Identidad del representado y del representante. En caso de no especificarse, se entenderá que la representación ha sido otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración o de quien le sustituya.
- iii. Número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación.
- iv. Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del Orden del Día.

El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.

Delegación y voto en el supuesto de complemento de la convocatoria. Si como consecuencia del

ejercicio del derecho a incluir nuevos puntos en el orden del día que corresponde a accionistas, se publicase un complemento a la presente convocatoria, los accionistas que hubiesen delegado su representación o que hubieran emitido su voto antes de la publicación de dicho cumplimiento, podrán:

- i. Conferir de nuevo la representación con las correspondientes instrucciones de voto o emitir de nuevo el voto, respecto de la totalidad de los puntos del orden del día (incluyendo tanto los puntos iniciales como los nuevos puntos incorporados mediante el complemento), en cuyo caso se entenderá revocada y quedará sin efecto alguno la representación otorgada o el voto emitido con anterioridad; o
- ii. Completar las correspondientes instrucciones de voto al representante inicialmente designado (debiendo ser éste el mismo no pudiendo designarse otro) únicamente respecto de los nuevos puntos del orden del día incorporados mediante el complemento, todo ello de conformidad con los procedimientos y métodos mencionados en los apartados anteriores, y por el mismo medio empleado en la delegación conferida o el voto emitido originalmente.

En el supuesto de que el accionista hubiese emitido el voto a distancia antes de la publicación del complemento y no realizará ninguna de las actuaciones señaladas bajo los apartados (i) y (ii) anteriores, se entenderá que se abstiene respecto de dichos nuevos puntos.

Votación a través de medios de comunicación a distancia. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto de las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General a través de los siguientes medios de comunicación a distancia:

- a) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación, expedida por la sociedad o por entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta o por las entidades depositarias, debidamente cumplimentada y firmada con firma electrónica reconocida basada en su DNI electrónico, con fotocopia del mismo o, en el caso de asistentes legitimados que no tengan la consideración de personas físicas, mediante firma electrónica reconocida basándose en un certificado electrónico emitido al efecto por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre respecto del cual no conste su revocación.
- b) A través de medios de comunicación electrónica a distancia, a los que se adjuntará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, debidamente cumplimentada y firmada con firma electrónica reconocida basada en su DNI electrónico, con fotocopia del mismo o, en el caso de asistentes legitimados que no tengan la consideración de personas físicas, mediante firma electrónica reconocida basándose en un certificado electrónico emitido al efecto por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre respecto del cual no conste su revocación, todo ello remitido a la dirección de correo yolandamartin@mercalinmuebles.es

El voto emitido por los sistemas a que se refieren los apartados anteriores sólo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria.

Complemento a la convocatoria. Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Extraordinaria incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente, remitida a la atención del Secretario del Consejo de Administración, que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria, donde conste (i) la solicitud expresa de que se publique un complemento a la presente convocatoria incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o propuesta de acuerdo justificativa; y (ii) se presenten propuestas de acuerdo justificativas sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día.

En el escrito de notificación se hará constar el nombre o denominación social del accionista o accionistas solicitantes y se acompañará la oportuna documentación -copia de la tarjeta de asistencia o certificado de legitimación- que acredite su condición de accionista(s), a fin de cotejar esta información con la facilitada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Derecho de información. Hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General inclusive, los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes acerca de los asuntos

comprendidos en el orden del día.

Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad al BME Growth.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 197, 272 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, a partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier accionista podrá examinar, en el domicilio social de la Sociedad (Orense, 81, 7, 28020 Madrid), o solicitar la entrega o el envío de forma inmediata y gratuita en relación con (i) el anuncio de la convocatoria; (ii) los textos completos de las propuestas de acuerdos que se someten a la aprobación de la Junta General; (iii) toda la documentación en relación con la Fusión que se somete a aprobación en el punto Primero del orden del día. Los documentos relativos a la Junta General de accionistas se pueden consultar en la página web corporativa de la Sociedad (<http://www.mercalinmuebles.es>). El consejo de administración facilitará la información solicitada al amparo de los párrafos anteriores salvo en los casos en los que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente lo permita.

En los escritos de solicitud de información se hará constar el nombre y apellidos del accionista solicitante acreditando las acciones de que es titular, y se acompañará el oportuno documento que acredite su condición de accionista a fin de cotejar esta información con la facilitada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear). Estas solicitudes de información -dirigidas a la atención del Secretario del Consejo de Administración (ref. Junta General Extraordinaria de 7 de julio de 2025) podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal al domicilio social haciendo constar el número de acciones que posea, la cuenta de valores donde las tenga depositadas y demás circunstancias que se especifican en la página web de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear). La solicitud de información también podrá cursarse a través de la siguiente dirección de correo electrónico yolandamartin@mercalinmuebles.es, debiendo asegurar la existencia de copia del envío y recepción del mensaje.

Asimismo, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega o el envío inmediato y gratuito de la información y documentación en relación con los puntos del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas que deban ponerse necesariamente a su disposición.

Los accionistas podrán solicitar verbalmente del Presidente durante el acto de la Junta General, antes del examen y deliberación sobre los puntos contenidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que sobre dichos puntos consideren convenientes. Las informaciones o aclaraciones así planteadas serán facilitadas también verbalmente por cualquiera de los administradores presentes a indicación del Presidente. Si a juicio del Presidente no fuera posible satisfacer el derecho del accionista en el propio acto de la Junta, la información pendiente de facilitar será proporcionada por escrito al accionista solicitante dentro de los siete días naturales siguientes a aquél en que hubiere finalizado la Junta General.

Protección de datos de carácter personal. Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General de Accionistas o que sean facilitados por las entidades de crédito y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta (Iberclear), serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente.

Previsión sobre celebración de la Junta General Extraordinaria. Es previsible que la Junta General de Accionistas se celebre en primera convocatoria.

En Madrid, a 5 de junio de 2025

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.
El Secretario del Consejo de Administración
D. José Enrique García Ramos

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

7 de julio de 2025

Propuesta en relación con el punto Primero del Orden del Día y sus subapartados (votaciones separadas): Fusión con Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("Vitruvio" o la "Sociedad Absorbente") mediante la absorción de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. ("Alkigar") y Polígono Garza 2000, S.L. ("Garza") (estas tres últimas, en conjunto, las "Sociedades Absorbidas"). Todas ellas, en conjunto, las "Sociedades Participantes".

De conformidad con lo establecido en los artículos 43 y 44 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"), se toma como balance de fusión el balance individual cerrado a 31 de diciembre de 2024, correspondiente a las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2024, formuladas por el consejo de administración de la Sociedad en fecha 24 de marzo de 2025 que ha sido debidamente auditado por Grant Thornton, S.L.P.

Se hace constar que no se ha producido ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 43.2 del RDL-LME que obligue a modificar las valoraciones contenidas en el Balance de Fusión.

A los efectos del artículo 8.2 del RDL-LME, se hace referencia al informe del consejo de administración de fecha 14 de abril de 2025 para los accionistas y la trabajadora sobre la Fusión, que se ha puesto a disposición de todos ellos en la página web de la Sociedad con anterioridad a la publicación del anuncio de convocatoria de esta Junta General Extraordinaria, no habiéndose recibido observación alguna por ninguno de ellos.

Con fecha 14 de mayo de 2025 se emitió el informe del experto independiente, Morison ACPM Auditores, S.L.P., conforme a lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL-LME, no habiéndose recibido observación alguna tampoco a su respecto.

Asimismo, se deja constancia de que no se ha recibido observación alguna de accionistas, acreedores ni la trabajadora al Proyecto común de Fusión que deba ser tenida en cuenta para la adopción de este acuerdo.

Examinada toda la documentación legalmente exigible y no habiéndose recibido ninguna opinión al respecto, se propone aprobar, en su integridad y sin modificación alguna, el Proyecto común de Fusión, el cual fue redactado y suscrito por los administradores de las Sociedades Participantes y aprobado por sus consejos de administración en sus respectivas reuniones celebradas el día 14 de abril de 2025. El Proyecto común de Fusión, junto con el resto de los documentos previstos en el artículo 7.1 del RDL-LME, quedó insertado en la página web corporativa de Mercal (<http://www.mercalinmuebles.es/>) y en la de Vitruvio (<https://www.vitruviosocimi.com/legal/>) con posibilidad de ser descargado e impreso, con anterioridad a la publicación del anuncio de convocatoria de esta junta general.

Asimismo, el Proyecto común de Fusión, junto con el resto de los documentos previstos en el artículo 7.1 del RDL-LME, ha sido depositado en el Registro Mercantil de Madrid por Alkigar y Garza con al menos un mes de antelación a la fecha de adopción por la

Junta General de los acuerdos relativos a la aprobación de la Fusión. El hecho de la inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa de Mercal fue publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el 3 de junio de 2025, con expresión de dicha página web corporativa y de la fecha de su inserción en la misma.

De ser aprobada, 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 3 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 143.134.640,00 €.

En virtud de la Fusión, las Sociedades Absorbidas se extinguirán, vía disolución sin liquidación, transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, ampliando su capital.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de las Sociedades Absorbidas recibirán en canje acciones de Vitruvio así como, en su caso, una compensación en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL-LME para facilitar el canje.

Se deja constancia de que, de conformidad con los artículos 5, 7 y 46.1 del RDL-LME, la documentación relativa a la Fusión señalada en esos preceptos se puso a disposición de los accionistas en la página web corporativa de Mercal (<http://www.mercalinmuebles.es/Info-Accionistas.html>) con anterioridad a la publicación del anuncio de convocatoria de esta Junta General y se ha mantenido a su disposición hasta la celebración de la Junta General. Conforme a lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil y como parte integrante del contenido de este acuerdo de Fusión, se expresan las circunstancias siguientes, que concuerdan fielmente con lo establecido en el Proyecto común de Fusión. En relación con la Fusión, se deja constancia que en fecha 14 de mayo de 2025 se insertaron en la página web de la Sociedad (www.mercalinmuebles.es), con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, entre otros, los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 46 y 47 del RDL-LME:

1. Los informes de fusión de los respectivos administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión;
2. El Proyecto común de fusión;
3. El anuncio por el que se informa a los accionistas, acreedores y trabajadora de que pueden presentar observaciones relativas al Proyecto común de Fusión.
4. El informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil.
5. Las cuentas anuales, los informes de gestión y los informes de los auditores, en su caso, de los ejercicios 2022, 2023 y 2024 de la Sociedad.
6. Las cuentas anuales, los informes de gestión y los informes de los auditores, en su caso, de los ejercicios 2022, 2023 y 2024 de Vitruvio.

7. Las cuentas anuales, los informes de gestión, en su caso, de los ejercicios 2021, 2022 y 2023 de Garza.
8. Las cuentas anuales, los informes de gestión en su caso, de los ejercicios 2021, 2022 y 2023 de Alkigar.
9. Los balances de fusión de las Sociedades Participantes, cerrados a 31 de diciembre de 2024;
10. Los estatutos sociales vigentes de las Sociedades Participantes.
11. Los estatutos sociales proyectados de Vitruvio tras la Fusión.
12. La identificación de los administradores de las Sociedades Participantes.

Se hace constar que la inserción en la página web de la Sociedad www.mercalinmuebles.es de la documentación exigida por los artículos 7 y 46 del RDLME ha sido publicada en el BORME con fecha 3 de junio de 2025.

Asimismo, se hace constar el derecho de los accionistas y de la trabajadora a examinar en el domicilio social de la Sociedad (calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid) copia de esos documentos, así como a obtener la entrega o envío gratuitos de los mismos por medios electrónicos.

De conformidad con lo señalado en el artículo 7 RD-LME, se informa a los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores que pueden presentar, a más tardar, cinco días laborables antes de la fecha de aprobación de la Fusión por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, observaciones relativas al Proyecto Común de Fusión.

Menciones mínimas relativas al Proyecto común de Fusión

De conformidad con el artículo 47 del RDL-LME, se incluyen a continuación las menciones mínimas del Proyecto común de Fusión, sin perjuicio de la remisión al texto completo obrante en la página web de la Sociedad y a disposición de cualquiera de los legítimamente interesados para su envío.

(i) La fusión se realiza mediante la absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A., con la consiguiente extinción sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque su patrimonio a título universal a la Sociedad Absorbente, la cual se subrogará en todos los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, de conformidad con lo establecido en los artículos 33 y 34 del RDL-LME.

(ii) Datos de identidad de las Sociedades Participantes en la Fusión

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

1. *Sociedad Absorbente:*

Denominación: Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

Forma jurídica: sociedad anónima.

Domicilio social: Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España).

Número de Identificación Fiscal: A-87028932.

Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32358, folio 70, hoja M-582499.

Capital social: El capital social de Vitruvio asciende a la cantidad de 96.079.760,00 €.

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.

Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas (los datos completos obran en el Proyecto común de Fusión): D. Joaquín López-Chicheri Morales, D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras, D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez, D. Juan Acero-Riesgo Terol, D. Manuel Cereijo Trinidad, Torrealba y Bezares, S.L., debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla, D. Tomás Hurtado Helguero, Dña. Marta Campello Calvo, Dña. Sandra Daza Silva y D. Javier Estrada Fernández-Hontoria.

2. Sociedades Absorbidas

2.1. Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Denominación: Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Forma jurídica: sociedad anónima.

Domicilio social: Calle Orense, 81, 7º, 28020 Madrid (España).

Número de Identificación Fiscal: A-80437775.

Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.869, folio 1, hoja M-329197.

Capital social: El capital social de Mercal asciende a la cantidad de 5.528.641,07 €.

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.

Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas (los datos completos obran en el Proyecto común de Fusión):

D. Basilio Rueda Martín, D. José Enrique García Ramos y D. Esteban Costa Pérez.

2.2. Alkigar, S.A.

Denominación: Alkigar, S.A.

Forma jurídica: sociedad anónima.

Domicilio social: Avenida General 1, 28042 Madrid (España).

Número de Identificación Fiscal: A-78840873.

Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 5991, folio 1, hoja M-97969.

Capital social: El capital social de Alkigar asciende a la cantidad de 369.622,44 €.

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.

Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas (los datos completos obran en el Proyecto común de Fusión):

D. Salvador García González, D. Joaquín García González, Dña. Isabel García González y D. Carlos García González.

Alkigar carece de página web corporativa

2.3. *Polígono Garza 2000, S.L.*

Denominación: Polígono Garza 2000, S.L.

Forma jurídica: sociedad de responsabilidad limitada.

Domicilio social: Avenida General 5, 28042 Madrid (España).

Número de Identificación Fiscal: B-82291493.

Datos registrales: Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 14069, folio 186, hoja M-231019.

Capital social: El capital social de Garza asciende a la cantidad de 1.650.000,00 €.

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.

Órgano de administración: La administración de la sociedad está confiada a un consejo de administración compuesto por las siguientes personas (los datos completos obran en el Proyecto común de Fusión):

D. Salvador García González, D. Joaquín García González, Dña. Isabel García González y D. Carlos García González.

Garza carece de página web corporativa.

(iii) 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.

(iv) Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades

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. 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. Las obligaciones asumidas por Vitruvio frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por esta. 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.

(v) 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.

(vi) 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:

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.

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.

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.

Forma de atender el canje

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RDL-LME, en la sección de los informes elaborados por los consejos de administración de las Sociedades Participantes, se explica, entre otras cuestiones, el tipo de canje de las acciones, la compensación complementaria en dinero que procede 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 ha sido sometido a la verificación del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME.

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, 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, no hay derecho de suscripción preferente y la suscripción de las acciones de nueva emisión está 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 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.

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.

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

En 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:

- (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.

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 Proyecto de Fusión se procederá a canjear las acciones de las Sociedades Absorbidas, por las acciones correspondientes de la Sociedad Absorbente, Vitruvio, de acuerdo con las siguientes reglas:

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

- (a) acordada la Fusión por las respectivas juntas generales de Vitruvio, Mercal, Alkigar y Garza; e
- (b) 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 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

Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales

Las acciones que sean emitidas o entregadas 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 los titulares de las acciones de Vitruvio en esa fecha.

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 en que se acuerde la toma de control de las Sociedades Absorbidas de conformidad con lo indicado en el Proyecto común de Fusión.

Fecha de efectos de la Fusión

La eficacia de la Fusión tras su aprobación por las respectivas juntas generales de las Sociedades queda condicionada a su inscripción en el Registro Mercantil. Una vez ejecutada la Fusión, los accionistas de las Sociedades Absorbidas pasarán a ser accionistas de pleno derecho de Vitruvio y 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 de BME Growth de BME MTF Equity en los mismos términos que el resto de titulares de las acciones de Vitruvio en esa fecha.

Expertos independientes y ventajas atribuidas a los administradores y a los expertos independientes.

Se deja constancia de que ha sido necesaria la elaboración de un informe de experto independiente sobre el Proyecto de Fusión y este ha sido puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad con la antelación prevista en el RDL-LME.

No se contempla el otorgamiento de ningún tipo de ventaja a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades ni a los expertos independientes que han intervenido con motivo de la Fusión

- (vii) Tal y como se ha expuesto, con arreglo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 43 de la RDLME, se consideran como balances de fusión de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas, los balances de cada una de las Sociedades Participantes cerrados a 31 de diciembre de 2024. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la RDL-LME, se hace constar que la Sociedad Absorbente y Mercal están obligadas a auditar sus cuentas anuales, por lo que los balances de fusión de dichas sociedades han sido verificados por sus respectivos auditores de cuentas. Alkigar y Garza no están obligadas a auditar sus cuentas.
- (viii) 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 la 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.

- (ix) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.2 del RDL-LME, los órganos de administración de las Sociedades Participantes se comprometieron a abstenerse de realizar cualquier clase de acto o a concluir cualquier clase de contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto común de Fusión, habiendo cumplido con tal compromiso.

En Madrid, a 5 de junio de 2025

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.
El Secretario del Consejo de Administración
D. José Enrique García Ramos