

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DE

POLÍGONO GARZA 2000, S.L.

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.

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.

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 o participaciones que atribuyan derechos especiales, ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones o participaciones, 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)

El tipo de canje de las acciones o participaciones 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 socios, 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 o socios de las Sociedades Absorbidas incluyendo, en particular, a todos y cada uno de los accionistas o socios 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 o socios 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 o socios 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 el artículo 7 del RDL-LME, con al menos un mes de antelación a la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de socios de Garza, serán depositados en el Registro Mercantil de Madrid: (i) el Proyecto de Fusión, (ii) un anuncio por el que se informe a los socios y a los acreedores de Garza de que pueden presentar observaciones relativas al Proyecto de Fusión, a más tardar cinco días laborables antes de la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de socios de Garza, (iii) el informe del experto independiente conforme a lo previsto en los artículos 6 y 41 del RDL-LME y (iv) la declaración sobre la situación financiera a la que se refiere el artículo 15.1 del RDL-LME.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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 socios de Garza, serán puestos a disposición del accionista único en el domicilio social de Garza los siguientes documentos:

- (i) Las cuentas anuales e informes de gestión de las Sociedades, con sus informes de auditoría, de los tres últimos ejercicios.
- (ii) Los estatutos vigentes de las Sociedades.
- (iii) El texto íntegro de los estatutos de Vitruvio, como Sociedad Absorbente, tal como vayan a resultar de la Fusión.
- (iv) La relación de administradores de las Sociedades y de quienes vayan a ser propuestos como administradores como consecuencia de la Fusión.

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.2 del RDL-LME, se hace constar que los socios de Garza están facultados para solicitar la entrega o el envío gratis de estos documentos por medios electrónicos.

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6 del RDL-LME, el presente informe será remitido a los socios de Garza al menos un mes antes de la fecha de aprobación de la Fusión por la junta general de socios de Garza.

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 o socios 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 o socios 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 o socios 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 DE GARZA

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 SOCIOS

6. AUSENCIA DE SOCIOS 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 socios 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 SOCIOS

Como consecuencia de la absorción de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente, los accionistas y socios de las Sociedades Absorbidas pasarán a ser accionistas de Vitruvio. Ello se articulará mediante la atribución a los accionistas y socios 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 y socios 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.

10. DERECHOS Y VÍAS DE RECURSO A DISPOSICIÓN DE LOS SOCIOS 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

Se hace constar que no procede indicar nada en el presente Apartado dado que Garza no tiene ningún empleado.

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

Se hace constar que no procede indicar nada en el presente Apartado dado que Garza no tiene ningún empleado.

* * *

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 Garza, como sociedad absorbida.