

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

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe (el “**Informe**”) está redactado por el Consejo de Administración de la sociedad **Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (“Mercal”)** en cumplimiento de lo previsto en el art. 5 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, cuyo Libro Primero recoge la nueva regulación en materia de modificaciones estructurales (el “**RDLME**”) en relación con el proyecto común de fusión de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**” o la “**Sociedad Absorbente**”), Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (“**Mercal**”), Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”) y Polígono Garza 2000, S.L. (“**Garza**”, junto con Mercal y Alkigar, las “**Sociedades Absorbidas**” y, conjuntamente con la Sociedad Absorbente, las “**Sociedades**”).

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

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

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

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

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

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

2. CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN

2.1. CONTEXTO DE LA FUSIÓN

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

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

Esta operación permitirá a Vitruvio:

- Incrementar de forma significativa su base de activos, mejorando su diversificación geográfica, sectorial y por inquilinos, así como su posición global en el mercado inmobiliario.
- Optimizar la gestión y estructura operativa y de dirección, eliminando duplicidades administrativas y de gestión derivadas de la existencia de distintas entidades jurídicas que se derivarían de una operación distinta a la Fusión, permitiendo así una mayor transparencia, eficacia en la gestión de sus recursos, y la mejora de la capacidad comercial, de administración y de negociación frente a terceros.
- Mejorar y reforzar su perfil financiero y patrimonial, al incorporar activos con rentabilidades estables y potencial de revalorización, lo que permitirá una mejor y sólida posición frente a inversores y entidades financieras.
- Aumentar la liquidez de sus acciones al consolidar en una única sociedad los 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.
- 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.

4. CONSECUENCIAS PARA LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL FUTURA DE LA SOCIEDAD Y SUS ACREEDORES

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

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

5. SECCIÓN DESTINADA A LOS SOCIOS

5.1. Derecho de compensación y tipo de canje

(A) Tipo de canje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(B) Forma de atender el canje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(C) Procedimiento de canje de las acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Consecuencias de la fusión para los socios

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

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

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

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

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

5.3. Impacto de género y responsabilidad social corporativa

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

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

5.4. Derechos de los socios

a) Derecho de información

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

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

b) Publicidad del Acuerdo de Fusión

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

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

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

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

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

c) Vías de recurso a disposición del accionista

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

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

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

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

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

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

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

6. SECCIÓN DESTINADA A LA TRABAJADORA

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Esteban Costa Pérez

D. José Enrique García Ramos

D. Basilio Rueda Martín