

---

# INFORME DE EXPERTO POR DESIGNACIÓN DEL REGISTRO MERCANTIL

---

**Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Absorbente)**  
**y**  
**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Alkigar, S.A.**  
**Polígono Garza 2000, S.L.**  
**(Sociedades Absorbidas)**

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

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

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

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

El alcance de nuestra actuación profesional se ha limitado, a lo establecido en el artículo 41.3 del Real Decreto Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Sociedad Absorbente**

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

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

### **Sociedades Absorbidas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los procedimientos empleados y verificaciones realizadas señalamos las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. Balances de Fusión**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4. Régimen fiscal.**

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

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

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

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

### 5.1 Valoración del Patrimonio de las sociedades extinguidas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Hechos posteriores

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

## **6. CONCLUSIONES**

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

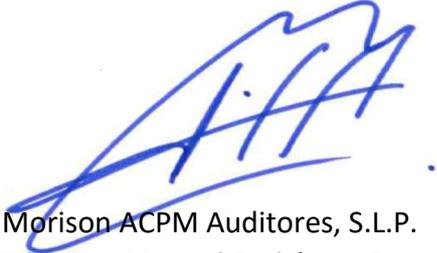
- El valor del patrimonio aportado por Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (Sociedades Absorbidas), es igual, al menos, al aumento de capital que está previsto realizar Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) y que asciende a un total de 73.405.612,80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

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

No han surgido limitaciones a nuestro trabajo.

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

En Madrid a 14 de mayo de 2025



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

## ANEXO 1

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

# Proyecto Común de Fusión por absorción

ENTRE

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

*como sociedad absorbente*

Y

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

**Alkigar, S.A.,**

Y

**Polígono Garza 2000, S.L.**

*como sociedades absorbidas*

Madrid, 14 de abril de 2025

## ÍNDICE

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

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

## 1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 40 y concordantes del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea (la “LME”), los abajo firmantes, en su calidad de miembros del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Vitruvio**” o la “**Sociedad Absorbente**”), Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (“**Mercal**”), Alkigar, S.A. (“**Alkigar**”) y Polígono Garza 2000, S.L. (“**Garza**”, junto con Mercal y Alkigar, las “**Sociedades Absorbidas**” y, conjuntamente con la Sociedad Absorbente, las “**Sociedades**”), han redactado y suscrito el presente Proyecto Común de Fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente (en lo sucesivo, la “**Fusión**” y el “**Proyecto Común de Fusión**”).

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

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

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

## 2. CONTEXTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN

### 2.1 CONTEXTO DE LA FUSIÓN

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

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

Esta operación permitirá a Vitruvio:

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

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

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

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

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

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

solvencia y la capacidad económica y de negociación de la unidad económica resultante. centralización y optimización de la capacidad para obtener garantías y recursos financieros, mejora de los ratios de endeudamiento, permitiendo ofrecer al mercado una mejor imagen de empresa consolidada desde el punto de vista patrimonial, económico y financiero, de modo que la actividad desarrollada salga reforzada.

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

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

## **2.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FUSIÓN**

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

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

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

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

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

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

(A) Sociedad Absorbente:

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

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

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

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

(B) Sociedades Absorbidas

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

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

**Alkigar, S.A.**

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

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

#### **Polígono Garza 2000, S.L.**

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

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

Alkigar y Garza carecen de página web corporativa.

#### 4. BALANCES DE FUSIÓN

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

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

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

## **5. CONTENIDO DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN**

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

### **5.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 LME)**

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

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

#### **5.1.2 Calendario indicativo de la Fusión**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **(A) Tipo de canje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(B) Forma de atender el canje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(C) Procedimiento de canje de las acciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS**

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

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

## **7. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE**

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

## **8. RÉGIMEN FISCAL**

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

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la Ley del IS, la realización de la Fusión será comunicada por la Sociedad Absorbente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria ("**AEAT**"), en los términos previstos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (el "**Reglamento del IS**"). A pesar de que el Régimen de Neutralidad Fiscal resulta aplicable por defecto a las operaciones incluidas en su ámbito objetivo, se dejará constancia expresa en la comunicación que se remita a la AEAT de que no se renuncia a su aplicación.

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

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

## **9. PRESUPUESTOS DE LA FUSIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

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

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

*[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]*

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

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo



---

Torrealba y Bezares, S.L.

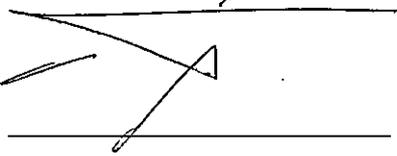
---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

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

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín López-Chicheri Morales



\_\_\_\_\_  
D. Manuel Cereijo Trinidad

\_\_\_\_\_  
D. Juan Acero-Riesgo Terol

\_\_\_\_\_  
D. Tomás Hurtado Helguero

\_\_\_\_\_  
Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

\_\_\_\_\_  
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

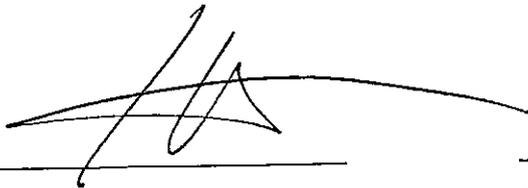
\_\_\_\_\_  
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

\_\_\_\_\_  
D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

\_\_\_\_\_  
Dña. Marta Campello Calvo

\_\_\_\_\_  
Dña. Sandra Daza Silva

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



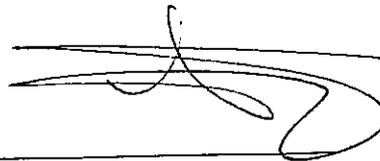
D. Joaquín López-Chicheri Morales



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



D. Manuel Cereijo Trinidad



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Juan Acero-Riesgo Terol



D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



D. Tomás Hurtado Helguero



Dña. Marta Campello Calvo



Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla



Dña. Sandra Daza Silva

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

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

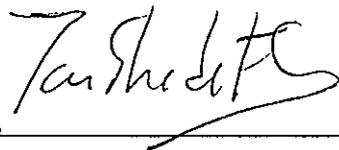
D. Manuel Cereijo Trinidad

---

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol



---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

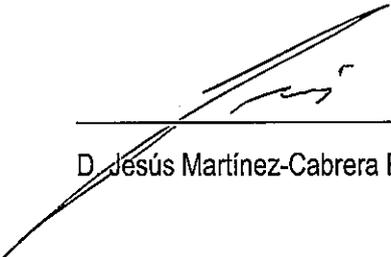
---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

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

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín López-Chicheri Morales

  
\_\_\_\_\_  
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

\_\_\_\_\_  
D. Manuel Cereijo Trinidad

\_\_\_\_\_  
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

\_\_\_\_\_  
D. Juan Acero-Riesgo Terol

\_\_\_\_\_  
D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

\_\_\_\_\_  
D. Tomás Hurtado Helguero

\_\_\_\_\_  
Dña. Marta Campello Calvo

\_\_\_\_\_  
Torrealba y Bezares, S.L.

\_\_\_\_\_  
Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

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

---

D. Joaquín López-Chicheri Morales

---

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

---

D. Manuel Cereijo Trinidad

---

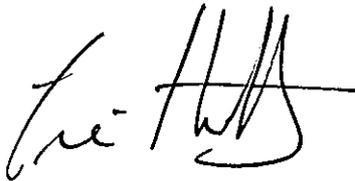
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

---

D. Juan Acero-Riesgo Terol

---

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria



---

D. Tomás Hurtado Helguero

---

Dña. Marta Campello Calvo

---

Torrealba y Bezares, S.L.

---

Dña. Sandra Daza Silva

Por: D. Eladio Bezares Munilla

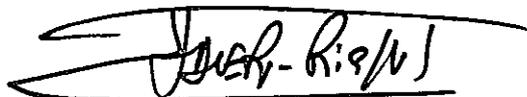
En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín López-Chicheri Morales

\_\_\_\_\_  
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

\_\_\_\_\_  
D. Manuel Cereijo Trinidad

\_\_\_\_\_  
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



\_\_\_\_\_  
D. Juan Acero-Riesgo Terol

\_\_\_\_\_  
D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

\_\_\_\_\_  
D. Tomás Hurtado Helguero

\_\_\_\_\_  
Dña. Marta Campello Calvo

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Sandra Daza Silva

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

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín López-Chicheri Morales

\_\_\_\_\_  
D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

\_\_\_\_\_  
D. Manuel Cereijo Trinidad

\_\_\_\_\_  
D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

\_\_\_\_\_  
D. Juan Acero-Riesgo Terol

\_\_\_\_\_  
D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

\_\_\_\_\_  
D. Tomás Hurtado Helguero

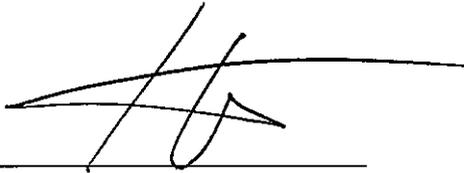
\_\_\_\_\_  
Dña. Marta Campello Calvo

\_\_\_\_\_  
Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

  
\_\_\_\_\_  
Dña. Sandra Daza Silva

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



\_\_\_\_\_  
D. Joaquín López-Chicheri Morales

\_\_\_\_\_

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez

\_\_\_\_\_

D. Manuel Cereijo Trinidad

\_\_\_\_\_

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

\_\_\_\_\_

D. Juan Acero-Riesgo Terol

\_\_\_\_\_

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria

\_\_\_\_\_

D. Tomás Hurtado Helguero

\_\_\_\_\_

Dña. Marta Campello Calvo

\_\_\_\_\_

Torrealba y Bezares, S.L.

Por: D. Eladio Bezares Munilla

\_\_\_\_\_

Dña. Sandra Daza Silva

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

**RUEDA MARTIN**  
**BASILIO -**  
**02089999N**

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

---

D. Basilio Rueda Martín

**GARCIA RAMOS**  
**JOSE ENRIQUE -**  
**00267640N**

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

---

D. José Enrique García Ramos

**COSTA PEREZ**  
**ESTEBAN -**  
**37671209S**

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

---

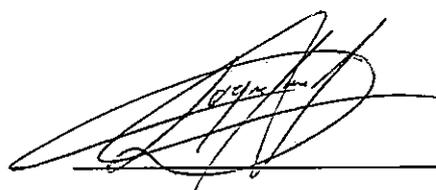
D. Esteban Costa Pérez

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Isabel García González

\_\_\_\_\_  
D. Salvador García González

\_\_\_\_\_  
D. Carlos García González

  
\_\_\_\_\_  
D. Joaquín García González

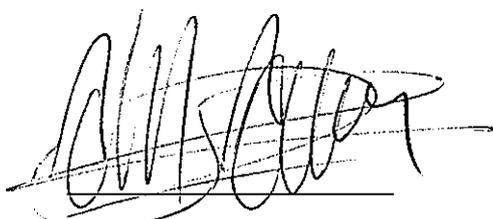
En Madrid, a 14 de abril de 2025, el consejo de administración de Alkigar, S.A. (Sociedad Absorbida), suscribe, aprueba y firma este Proyecto Común de Fusión.

---

Dña. Isabel García González

---

D. Salvador García González

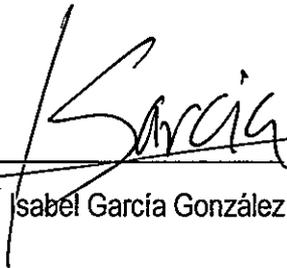
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos García González', written over a horizontal line.

D. Carlos García González

---

D. Joaquín García González

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

  
Dña. Isabel García González

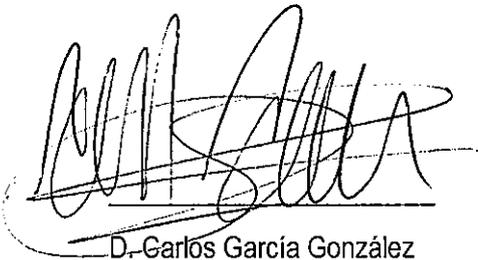
  
D. Salvador García González

\_\_\_\_\_  
D. Carlos García González

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín García González

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Isabel García González



\_\_\_\_\_  
D. Carlos García González

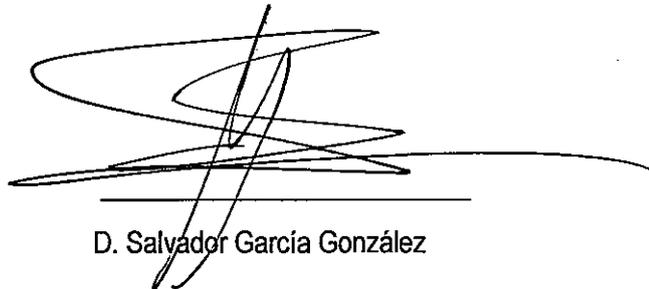
\_\_\_\_\_  
D. Salvador García González

\_\_\_\_\_  
D. Joaquín García González

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



Dña. Isabel García González



D. Salvador García González

\_\_\_\_\_  
D. Carlos García González

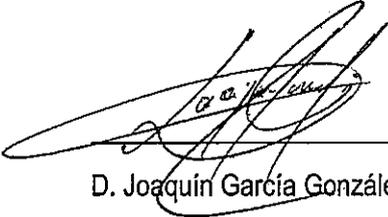
\_\_\_\_\_  
D. Joaquín García González

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

\_\_\_\_\_  
Dña. Isabel García González

\_\_\_\_\_  
D. Salvador García González

\_\_\_\_\_  
D. Carlos García González

  
\_\_\_\_\_  
D. Joaquín García González

## ANEXO 2

Balances Intermedios a 31 de marzo de 2025 de

- VITRUVIO Real Estate SOCIMI, S.A.
- Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
- Alkigar, S.A.
- Polígono Garza 2000, S.L.

## ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS a 31.03.2025

<b>VITRUVIO</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>161.230.186,13</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>116.480.377,15</b>
I. Inmovilizado intangible	1.585.320,02	<b>A-1) Fondos propios</b>	115.638.599,17
II. Inmovilizado material	500.830,52	I. Capital	96.079.760,00
III. Inversiones inmobiliarias	129.317.160,93	II. Prima de emisión	15.130.689,79
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	24.811.054,77	III. Reservas	1.532.382,83
V. Inversiones financieras a largo plazo	5.015.819,89	IV. Acciones y part. en patrimonio propias	-178.858,00
VI. Activos por impuesto diferido	0	VII. Resultado del ejercicio	5.259.420,36
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.082.502,67</b>		
II. Existencias	17.526,55	VIII. (Dividendo a cuenta)	-2.184.795,81
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.773.818,73	A2) Ajustes por cambios de valor	243.304,46
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	0	A3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	598.473,52
V. Inversiones financieras a corto plazo	3.004.187,15	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>46.992.948,62</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	0	II. Deudas a largo plazo	43.563.471,58
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	2.286.970,24	IV. Pasivos por impuesto diferido	3.429.477,04
		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.839.363,03</b>
		II. Provisiones a corto plazo	75.110,62
		III. Deudas a corto plazo	2.720.583,90
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	2.043.668,51
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>168.312.688,80</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>168.312.688,80</b>

<b>MERCAL</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>45.792.254,60</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>27.285.478,52</b>
I. Inmovilizado intangible	-	A1) FONDOS PROPIOS	27.285.478,52
II. Inmovilizado material	1.313,79	I. Capital	5.528.641,07
III. Inversiones inmobiliarias	45.481.195,10	II. Prima de emisión	1.265.152,59
V. Inversiones financieras a largo plazo	309.745,71	III. Reservas	17.918.320,81
VI. Activos por impuesto diferido	-	IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-50.412,80
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.969.017,96</b>	V. Resultado de ejercicios anteriores	2.602.794,96
II. Existencias	6.920,00	VII. Resultado del ejercicio	620.981,89
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	2.590.679,76	VIII. (Dividendo a cuenta)	-600.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	178.425,10	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20.052.647,91</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	11.569,41	II. Deudas a largo plazo	19.846.918,19
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	181.423,69	IV. Pasivos por impuesto diferido	43.660,02
		V. Periodificaciones a largo plazo	162.069,70
		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.423.146,13</b>
		III. Deudas a corto plazo	932.590,71
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	490.555,42
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>48.761.272,56</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>48.761.272,56</b>

<b>ALKIGAR</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.291.154,90</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.572.428,73</b>
I. Inmovilizado intangible	-	A1) FONDOS PROPIOS	6.572.428,73
II. Inmovilizado material	3	I. Capital	369.622,44
III. Inversiones inmobiliarias	4.392.773,17	III. Reservas	1.522.427,85
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.898.378,73	V. Resultados de ejercicios anteriores	4.500.923,30
VI. Activos por impuesto diferido	-	VII. Resultado del ejercicio	179.455,14
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>549.594,23</b>	VIII. (Dividendo a cuenta)	-
II. Existencias	3.565,00	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>180.287,45</b>
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	159.854,84	II. Deudas a largo plazo	180.287,45
V. Inversiones financieras a corto plazo	-	IV. Pasivos por impuesto diferido	-
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>88.032,95</b>
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	386.174,39	III. Deudas a corto plazo	171,28
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	87.861,67
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.840.749,13</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>6.840.749,13</b>

<b>GARZA</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.937.930,89</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.004.600,70</b>
I. Inmovilizado intangible	-	A1) FONDOS PROPIOS	4.004.600,70
II. Inmovilizado material	249.000,00	I. Capital	1.650.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	2.420.355,85	III. Reservas	470.558,94
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.268.575,04	V. Resultados de ejercicios anteriores	1.732.517,54
VI. Activos por impuesto diferido	-	VII. Resultado del ejercicio	151.524,22
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>295.590,43</b>	VIII. (Dividendo a cuenta)	-
II. Existencias	2.000,00	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>126.406,07</b>
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	37.713,61	II. Deudas a largo plazo	126.406,07
V. Inversiones financieras a corto plazo	-	IV. Pasivos por impuesto diferido	-
VI. Periodificaciones a corto plazo	-	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>102.514,55</b>
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	255.876,82	III. Deudas a corto plazo	-
		V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	102.514,55
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.204.497,02</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>4.204.497,02</b>