

Madrid, a 2 de enero de 2020.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “VITRUVIO”) pone en conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de la sociedad, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General de accionistas a celebrar el día 4 de febrero de 2020 a las 17.00 horas en Madrid, calle Antonio Maura, 7 y, para el caso de no alcanzarse el quorum necesario, al día siguiente a la misma hora y lugar. Se acompaña copia de la convocatoria que ha sido publicada en la página web de la sociedad.

Además, se acompañan al presente Hecho Relevante copia de la propuesta de acuerdos que formula el Consejo de Administración a la Junta de Accionistas en relación con los puntos del Orden del Día, así como el proyecto completo de fusión, el preceptivo informe de los administradores y el Informe del Experto Independiente en relación con la propuesta de fusión recogida en el Orden del Día. Los documentos señalados, y otros que, de acuerdo con la normativa vigente, se ponen a disposición de los señores accionistas se encuentran igualmente publicados en la página web de la sociedad y a su disposición en la sede social de Vitruvio. Se estima que la junta se celebrara en segunda convocatoria.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

El Consejo de Administración ha acordado convocar la Junta General de Accionistas de la sociedad, con carácter extraordinario, que se celebrará en Madrid, calle Antonio Maura, 7 1º derecha, los días 4 de febrero de 2020, a las 17:00 horas, en primera convocatoria, y 5 de febrero de 2020, a la misma hora y en el mismo lugar, en segunda convocatoria para tratar el siguiente

Orden del día

Primero. – Aprobación de la Fusión por absorción de Fidelges SL por Vitruvio Real Estate Socimi SA, con aprobación del balance de fusión y ampliación de la cifra de capital y modificación estatutaria, todo ello según Proyecto formulado por el Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi SA el 30 de septiembre de 2019 y formulado a su vez el 30 de septiembre de 2019 por la absorbida, depositado en el Registro Mercantil de Madrid, siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME el 22 de octubre de 2019, que comprende entre otros los siguientes puntos:

- Identificación de las sociedades
- Tipo de canje
- Procedimiento de canje
- Aportaciones de industria o prestaciones accesorias
- Derecho o títulos especiales
- Ventajas de expertos y administradores
- Participación de ganancias
- Fecha de unión contable
- Modificación y estatutos de la sociedad absorbente
- Administración de la sociedad
- Información sobre la valoración de Activos y Pasivos
- Fechas de las Cuentas
- Impacto de la fusión sobre el empleo

Segundo. – Asignación de la llevanza contable de las anotaciones en cuenta por las que se representen las nuevas acciones.

Tercero. – Solicitud de incorporación a negociación en el MAB de las acciones nuevas y delegación en el consejo

Cuarto. – Nombramiento de consejeros.

Quinto. – Delegación de facultades

Los socios, acreedores, y representantes de los trabajadores tienen derecho a examinar, desde la convocatoria, en el domicilio o en la página web de la entidad: Proyecto de fusión, Informes de expertos y administradores, Cuentas anuales de las entidades participantes,

Balances de fusión, Estatutos por los que se rigen las sociedades participantes, Identidad de los administradores de las sociedades que participan en la fusión y modificaciones importantes desde la redacción del proyecto, así como los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, y en su caso, a los informes de los administradores referidos a las propuestas del consejo sobre los restantes asuntos incluidos en el orden del día.

Madrid, 2 de enero de 2019

D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez
Secretario del Consejo de Administración

**PROPUESTA COMPLETA QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION
A LA JUNTA DE ACCIONISTAS SOBRE LOS PUNTOS INCLUIDOS EN EL
ORDEN DEL DÍA DE LA REUNION A CELEBRAR LOS DÍAS 4 DE FEBRERO DE
2020 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 5 DE FEBRERO DE 2020 EN SEGUNDA**

El Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. formula la siguiente propuesta sobre los asuntos incluidos en el orden del día de la Junta General Extraordinaria de accionistas a celebrar los próximos días 4 de febrero de 2020 y en caso de no concurrir el quorum suficiente, el día 5 de febrero de 2020 en segunda convocatoria. Se prevé que la junta se celebre en segunda convocatoria.

Punto Primero.

“Aprobar la Fusión por absorción de Fidelges SL por Vitruvio Real Estate Socimi SA, con aprobación del balance de fusión y ampliación de la cifra de capital y modificación estatutaria, todo ello según Proyecto formulado por el Consejo de Administracion de Vitruvio Real Estate Socimi SA el 30 de septiembre de 2019 y formulado a su vez el 30 de septiembre de 2019 por la absorbida, depositado en el Registro Mercantil de Madrid, siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME el 22 de octubre de 2019”

Punto Segundo.

“Asignación de la llevanza contable de las anotaciones en cuenta por las que se representen las acciones nuevas que se emitan para atender el canje a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).”

Punto Tercero.-

“Solicitar incorporación a negociación en el MAB de las acciones que se emitan para atender el canje consecuencia de los acuerdos anteriores, facultando al consejo de la manera más amplia posible para realizar los informes precisos, elaborar los documentos informativos preceptivos, suscribir solicitudes y en definitiva ejecutar cualquier acción necesaria con estos fines.”

Punto Cuarto.

“Nombrar consejero de la sociedad por el tiempo estatutariamente establecido a Don Andrés Femia Bustillo”.

Punto Quinto.

“Facultar al Consejo de Administración, para la ejecución de los anteriores acuerdos y para que comparezcan ante Notario y eleve a público los anteriores acuerdos otorgando la correspondiente escritura y efectuando, en su caso y si preciso fuere, las aclaraciones, correcciones, subsanaciones o modificaciones para adaptar el acuerdo a la calificación del Registrador hasta lograr la inscripción en el Registro Mercantil.”

En Madrid, a 27 de diciembre de 2019

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

D. Joaquín López-Chicheri Morales

D. Jesús Martínez- Cabrera Peláez

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Sergio Olivares Requena

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras

D. Sergio Álvarez Sanz

TORREALBA Y BEZARES SL
D. José Antonio Torrealba Elías

Jopa Family Office SL
D. Pablo de la Iglesia

EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II
D. José Ignacio Iglesias

19271/2019

visto

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

que formulan las sociedades

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
(como sociedad absorbente)

&

FIDELGES S.L.
(como sociedad absorbida)



En Madrid a 30 de septiembre de 2019

005 Reg.MERCANTIL MADRID (19) T. 34.454 F. 82
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA
Asiento: 1/2981/1.122 Folio: 161 F.P.: 10/10/2019
Prot.: /P/30/09/2019
Fecha: 10/10/2019 Hora: 14:27
N.Entrada: 1/2019 10/ **148.100,0**
Pres:MARTA MADRID LÓPEZ - 666972816

1. INTRODUCCION

A los efectos de lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, "LME"), los abajo firmantes, en su condición de miembros del Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A. ("VITRUVIO") y de Fidelges S.L. ("FIDELGES"), respectivamente, proceden a redactar y suscribir este proyecto común de fusión (en lo sucesivo, el "Proyecto de Fusión"), que estará sujeto a la aprobación por la Junta General de Accionistas y de socios de ambas entidades, con arreglo a lo establecido en el artículo 40 de la LME.

2. JUSTIFICACION DE LA FUSIÓN

La justificación de la fusión es la siguiente:

1. Vitruvio es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto consolidado de 160 millones de euros con la siguiente distribución por segmentos:

Residencial: 26 %

Oficinas: 18 %

Locales Comerciales: 48%

Industrial: 8%

Dichos activos se encuentran fundamentalmente en Madrid. La cartera de activos responde a un carácter híbrido, con una buena parte del portfolio destinado a desarrollar una política de inversión patrimonialista y, el resto, con un enfoque de transformación, rehabilitando los inmuebles para optimizar las rentas y su venta en mejores condiciones. El perfil de riesgo de la compañía es bajo, llevando a cabo sus adquisiciones en buenas localizaciones y con reducidos niveles de endeudamiento. Vitruvio tiene un límite autoimpuesto de apalancamiento del 33% sobre el valor de mercado de sus activos.

Fidelges, por su parte, es una sociedad limitada familiar que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 21 millones de euros, aproximadamente.



El presente folio es el 1 de un total de 7 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 336 del Libro Indicador.

2. Tras la fusión proyectada, Vitruvio gestionará una cartera de activos inmobiliarios de valor bruto de 181 millones de euros con una cifra de negocios superior a 8,5 millones de euros.
3. La combinación de negocios que se proyecta proporciona ventajas indiscutibles a los accionistas y partícipes de ambas sociedades, pues valida el modelo de negocio, diversifica el riesgo, permitirá captar capitales en óptimas condiciones y dinamizará el crecimiento, propiciando la consolidación de un operador relevante en el mercado inmobiliario español.

3. IDENTIFICACION DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES EN LA FUSIÓN

3.1 Vitruvio Real Estate Socimi S.A. (sociedad absorbente)

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. domiciliada en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda, constituida mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Rodrigo Tena Arregui el día 3 de junio de 2014, con el número 974 de protocolo; en fecha 13 de agosto de 2015 mediante escritura autorizada por el Notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez, se elevó a público el traslado de domicilio, con número de protocolo 3.084, inscribiéndose por ello en Registro Mercantil de Madrid en el tomo 32.575, folio 219, sección 8, hoja M-582499; con CIF A87028932.

El capital social de Vitruvio asciende a 75.219.900 euros dividido en 7.521.990 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. El sistema de anotaciones en cuenta está a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR").

Tiene el siguiente objeto:

"a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas



3

Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento."

A la fecha de este Proyecto de Fusión, VITRUVIO es titular de 136.310 participaciones sociales de FIDELGES.

3.2 Fidelges SL (sociedad absorbida)

FIDELGES SL está domiciliada en Madrid, calle Duque de Rivas número 4, se constituyó el 29 de mayo de 1998. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.167, Folio 148 y Hoja M-213.133. Su CIF es B-82049438

El capital social de Fidelges asciende a 2.302.623,32 euros dividido en 383.132 participaciones sociales, numeradas correlativamente del número 1 a 357.026, ambos inclusive, y 371.995 a la 398.100, igualmente ambas inclusive de 6,01 euros de valor nominal cada una, indivisibles y acumulables.

Tiene el siguiente objeto: *La sociedad tiene por objeto:*

La compra, venta, administración, arriendo y explotación bajo cualquiera de las formas admitidas en Derecho, de toda clase de bienes, inmuebles; rústicos y urbanos, entendiéndose incluida en estas operaciones la construcción de toda suerte de edificaciones, acogidas o no a las leyes especiales y protectoras de la edificación y la creación y desenvolvimiento de urbanizaciones.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.

El presente folio es el 2 de un total de 7 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 776 del Libro Indicador.

'Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Público, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

4. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los activos de Fidelges en Vitruvio es la fusión, en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la LME.

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción de Fidelges (sociedad absorbida) por Vitruvio (sociedad absorbente), con extinción, por disolución sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Fidelges.

Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de Fidelges recibirán acciones de Vitruvio, en los términos y de acuerdo con los procedimientos descritos en el Apartado 5 posterior.

5. TIPO DE CANJE DE LA FUSIÓN

5.1. Tipo de Canje

El tipo de canje de las acciones de Vitruvio y las acciones de Fidelges, que ha sido determinado sobre la base del valor real de sus patrimonios, será de 2,8535554 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por cada participación de Fidelges, de 6,01 euros de valor nominal, en la proporción concreta de 11 acciones de Vitruvio más una compensación en dinero de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges.

En relación con el artículo 33 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones (incluyendo las metodologías usadas para determinarlo) y las especiales dificultades de valoración, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas/socios de las sociedades que se fusionan, sus acreedores y sus trabajadores.



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 el artículo 34 de la LME, tal y como se describe en el Apartado 6 posterior.

5.2 Bases de cálculo del tipo de canje

El tipo de canje ha sido calculado usando metodologías generalmente aceptadas que serán de objeto de mayor explicación y desarrollo en los informes que, conforme al artículo 33 de la LME, emitirán los órganos de administración de Vitruvio y Fidelges.

Las siguientes asunciones, entre otras, han sido tomadas en consideración para la determinación del tipo de canje:

5.3 Métodos para atender al canje

Vitruvio atenderá al canje de las participaciones de Fidelges, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 5.1 anterior, con 678.760 acciones de nueva emisión.

El Consejo de Administración de Vitruvio propondrá a la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión, la aprobación de un aumento de capital por un importe nominal suficiente para atender al canje de acuerdo con el tipo de canje establecido en el Apartado 5.1. Las acciones emitidas y puestas en circulación como consecuencia de dicho aumento de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, tendrán un valor nominal de 10 euros cada una, y pertenecerán a la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no existiendo derecho de suscripción preferente alguno, de conformidad con el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por Vitruvio en la Fusión y el valor nominal de las nuevas acciones corresponderá a prima de emisión. Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como su prima de emisión se desembolsarán íntegramente como consecuencia de la transmisión en bloque, en el momento de la consumación de la Fusión, de los activos y pasivos de Fidelges a Vitruvio, que adquirirá todos los derechos y obligaciones de dicha compañía por sucesión universal.

Vitruvio solicitará la admisión al Mercado Alternativo Bursátil de las nuevas acciones para atender el canje en la Bolsa de Madrid a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Las participaciones de Fidelges quedarán automáticamente extinguidas como consecuencia de la inscripción de la Escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

5.4 Procedimiento de Canje

El presente folio es el 3 de un total de 7 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 776 del Libro Indicador.

El canje de las participaciones de Fidelges por acciones de Vitruvio y, en consecuencia, la entrega a los socios de Fidelges de acciones de Vitruvio a las que tienen derecho, se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable y, en particular, en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre.

Vitruvio soportará los costes derivados del canje. La anterior entrega se llevará a cabo inmediatamente después de que hayan tenido lugar todos y cada uno de los siguientes hechos:

- (i) La aprobación de la Fusión por las Juntas de Accionistas y de socios de ambas entidades;
- (ii) El otorgamiento ante notario de la Escritura de Fusión y del consecuente aumento de capital social de Vitruvio; y
- (iii) La inscripción de la Escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

La titularidad sobre las participaciones de Fidelges deberá acreditarse mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de fusión, en la que deberá comparecer persona de Fidelges con facultad de certificar. Asimismo, los socios de Fidelges llevarán a cabo cuantas otras actuaciones sean necesarias para la efectividad del canje, incluyendo, la comunicación a la Entidad Agente que Vitruvio designe para la operación los detalles de la cuenta de valores abierta en cualquier entidad participante en IBERCLEAR en la que deberán ser depositadas las acciones recibidas.

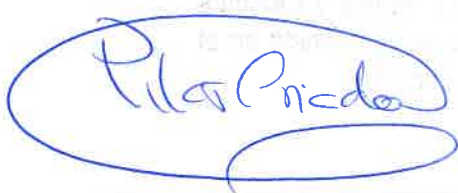
La entrega de acciones de Vitruvio a los socios de Fidelges se realizará mediante el registro de las mismas en las cuentas de valores designadas por los socios de Fidelges.

Vitruvio solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones de Vitruvio que se emitan para atender al canje.

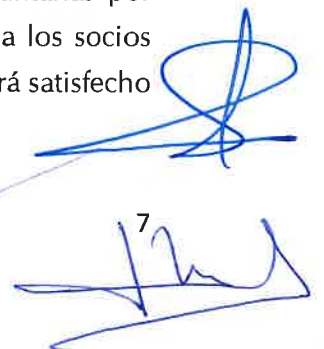
5.5 Dividendos

En lo que respecta a la distribución de dividendos por Vitruvio o por Fidelges desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, Vitruvio y Fidelges han acordado que:

- a) El Consejo de Administración de Vitruvio acordará la distribución de un máximo de un dividendo bruto a cuenta de 0,07 euros por acción en el mes de Octubre de 2019 y 0,07 céntimos en Enero de 2020,
- b) La Junta General de socios de FIDELGÉS aprobó el 1 de enero de 2019 la distribución de dividendos extraordinarios con cargo a reservas voluntarias por importe de 177.778 euros, habiéndose acordado que sería abonado a los socios en doce mensualidades de 14.814,83 euros cada una de ellas y que será satisfecho en su totalidad antes de consumarse la fusión.







A excepción de los Dividendos Ordinarios (a cuenta y/o complementario) referido en este apartado anterior (ya sea por la cantidad descrita o cualquier otra que decidan los accionistas), Vitruvio y Fidelges no harán ni acordarán distribuciones de dividendos, reservas, prima o cualquier forma equivalente de distribución de fondos propios, ya sea ordinaria o extraordinaria, a sus accionistas entre la fecha de este Proyecto de Fusión y la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión.

6. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.1 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades solicitarán conjuntamente al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente para la elaboración de un único informe sobre este Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio que Fidelges aportará a Vitruvio como consecuencia de la Fusión.

7. OTRAS MENCIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACION ESPAÑOLA

7.1 Balances de fusión, cuentas anuales y valoración de los activos y pasivos de la sociedad adquirida a efectos contables

7.1.1 Balances de Fusión

A los efectos previstos en el artículo ~~36.1~~ de la LME, se considerará como balance de fusión de Vitruvio el cerrado a 30 de junio de 2019, el cual deberá ser aprobado por la Junta General de Accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la fusión. Dicho balance será verificado por el auditor de cuentas de Vitruvio.

El balance de fusión de Fidelges será el cerrado a 30 de junio de 2019, habrá de ser aprobadas por la Junta General de Socios de Fidelges que resuelva sobre la Fusión, como parte de los acuerdos de Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la LME, el Consejo de Administración de ambas entidades, informará en las respectivas Juntas Generales de Accionistas y Socios que resuelvan sobre la Fusión, respectivamente, de las modificaciones importantes del activo o pasivo acaecidas desde la fecha de este Proyecto de Fusión hasta la fecha en que las Juntas Generales de Accionistas de ambas sociedades resuelvan sobre la Fusión.

7.1.2 Cuentas Anuales

El presente folio es el 4 de un total de 7 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 376 del Libro Indicador.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 10ª de la LME, se hace constar que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas correspondientes al ejercicio cerrado de 2018.

Las cuentas anuales de las Sociedades Fusionadas a 31 de diciembre de 2018, los balances de fusión, así como el resto de documentos a los que se refiere el artículo 39 de la LME, se pondrán a disposición de los accionistas/socios de ambas entidades y, en su caso, a los obligacionistas titulares de derechos especiales y los representantes de los trabajadores, (a) en la página web corporativa de Vitruvio con la posibilidad de ser descargados e imprimidos (b) en el domicilio social de Fidelges, en ambos casos con la antelación suficiente a efectos de cumplir con el plazo mínimo fijado en el artículo 39.1 de la LME.

7.1.3 Valoración de los activos y pasivos de la sociedad adquirida a efectos contables

Como consecuencia de la Fusión, Fidelges se disolverá sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal a Vitruvio.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31. 9ª de la LME, los activos y pasivos de la sociedad adquirida se registrarán en la contabilidad de la sociedad adquirente por el valor neto contable al que estén contabilizados en los libros de aquella sociedad en la fecha de efectos contables de la Fusión, tal y como se establece en el Apartado 7.3 posterior.

7.2 Fecha a partir de la cual los socios de Fidelges SL. tendrán derecho a participar de las ganancias sociales de Vitruvio Real Estate Socimi S.A.

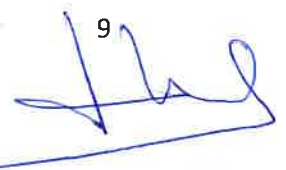
Las acciones que sean emitidas por Vitruvio a favor de los socios de Fidelges para atender al canje, en los términos previstos en el Apartado 5.4 anterior, darán derecho desde su constitución como tales por la inscripción de los valores en los registros de la sociedad encargada del registro contable en los mismo términos y condiciones que el resto de las acciones de Vitruvio en circulación a dicha fecha.

7.3 Fecha de efectos contables de la Fusión

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad adquirida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad adquirente será la de la celebración de la Junta de Fidelges que resuelva sobre la fusión.

7.4 Aportaciones de industria, prestaciones accesorias, derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 31.3 y 31.4 de la LME, se hace constar que no existen en Vitruvio ni en Fidelges aportaciones de industria, prestaciones accesorias, acciones especiales o privilegiadas, compensaciones a accionistas ni personas que tengan



atribuidos derechos especiales distintos de la mera titularidad de las acciones, por lo que no procede el otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones.

Las acciones de Vitruvio que se emitan a los socios de Fidelges como consecuencia de la Fusión no otorgarán a su titular derecho especial alguno.

7.5 Ventajas atribuidas a los expertos independientes y a los administradores

En relación con el artículo 31. 5ª de la LME, se hace constar que no se atribuirá ninguna clase de ventaja al experto independiente ni a los administradores de ninguna de las sociedades que intervienen en la Fusión, incluyendo aquellos cuyo nombramiento será propuesto a la Junta General de Accionistas de Vitruvio que resuelva sobre la Fusión.

7.6 Consecuencias de la Fusión sobre el empleo.

No está previsto que la Fusión tenga ningún impacto directo sobre los empleados de Vitruvio y o de Fidelges.

En cualquier caso, se hace constar que las Sociedades Fusionadas cumplirán con sus obligaciones de acuerdo a la legislación laboral, según resulte aplicable. Además, se comunicará el hecho de la Fusión a las autoridades públicas cuando resulte apropiado, incluyendo, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social.

8. GOBIERNO CORPORATIVO DE VITRUVIO TRAS LA CONSUMACION DE LA OPERACIÓN

8.1 Consejo de Administración

En la fecha de elevación a público de los acuerdos de la Fusión, el Consejo de Administración de Vitruvio estará compuesto por diez miembros, previsiblemente de acuerdo con el siguiente detalle:

- (i) Presidente y Consejero Delegado: D. Joaquín López-Chicheri Morales.
 - (ii) Consejeros delegados, Ejecutivos y Dominicales: D. Sergio Olivares Requena y D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras
 - (iii) Consejero Independiente: D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras.
 - (iv) Consejeros Dominicales: D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez, D. Juan Acero-Riesgo Terol, Torrealba y Bezares SL (representada por D. José Antonio Torrealba Elías), Jopa Family Office SL (representada por D. Pablo de la
- El presente folio es el 5 de un total de 7 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 776 del Libro Indicador.**

Iglesia), EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II (representada por D. Jose Ignacio Iglesias Lezama) y D. Sergio Álvarez

- (v) El Secretario del Consejo de Administración, que será D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez, quien seguirá manteniendo su condición de secretario no consejero.

8.2 Modificación de los Estatutos Sociales de Vitruvio y otras normas de Gobierno Corporativo

Como consecuencia de la Fusión no se producirá modificación alguna de los Estatutos Sociales de Vitruvio, a excepción del cambio en el capital social de Vitruvio (artículo 5) como consecuencia de la ampliación de capital para atender al canje tal y como se establece en el Apartado 5.3 anterior. A los efectos de lo establecido en el artículo 31. 8ª de la LME, se adjunta como Anexo I los Estatutos Sociales de Vitruvio conforme quedarán redactados tras la Efectividad de la Fusión de acuerdo con lo establecido en este Proyecto de Fusión.

Los Estatutos Sociales en la nueva redacción que haya de resultar vigente desde la Fecha de elevación a público de los acuerdos de Fusión, estarán disponibles a los accionistas de Vitruvio en la página web corporativa de Vitruvio, con posibilidad de ser descargados e impresos, y a los socios de Fidelges en el domicilio social, con anterioridad a la publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas que resuelva sobre la Fusión.

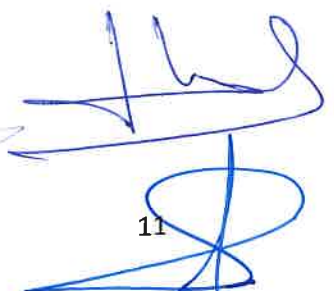
9. REGIMEN FISCAL

La Fusión se acogerá al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y al régimen tributario regulado en el Capítulo VII del Título VI de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

En la medida en que se decida que la Fusión se acoja al régimen de neutralidad fiscal arriba indicado, la Fusión y la opción por la aplicación del régimen de neutralidad fiscal se comunicará a las autoridades tributarias en los términos reglamentariamente establecidos.

10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES ANTES DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE FUSIÓN

No hay ninguna obligación ni condicionante que deba de cumplirse o verificarse ante de someter el acuerdo a las Juntas de las respectivas sociedades.



11. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de la LME, este Proyecto de Fusión será depositado en el Registro Mercantil de Madrid dado que Fidelges carece de página web corporativa. 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.

A su vez, se hace constar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la LME, el Consejo de Administración de Vitruvio y Fidelges elaborarán, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las sociedades que se fusionan, sus acreedores y sus trabajadores.

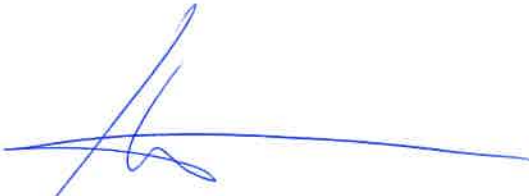
Estos informes, así como los demás documentos mencionados en el artículo 39 de la LME, serán insertados en la página web corporativa de Vitruvio y en el caso de Fidelges tendrán derecho al examen en el domicilio social de copia íntegra de los documentos, así como a la entrega o al envío gratuitos de un ejemplar de cada uno de ellos con la antelación suficiente para cumplir con el plazo mínimo previsto en el Artículo 39.1 de la LME.

Finalmente, el Proyecto de Fusión será sometido a la aprobación de ambas Juntas de Accionistas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de este Proyecto de Fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la LME.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la LME, los administradores de ambas sociedades, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan este Proyecto de Fusión en dos ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que han sido aprobados por los Consejos de Administración de las dos entidades en el día de hoy.

El presente folio es el 6 de un total de 7 folios que integran un documento, al final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s legitimadas notarialmente, según consta en el asiento 336 del Libro Indicador.

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



D. Joaquín López-Chicheri Morales



D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez



D. Juan Acero-Riesgo Terol



D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras



D. Sergio Olivares Requena



D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras



D. Sergio Álvarez Sanz



TORREALBA Y BEZARES SL
D. José Antonio Torrealba Elfas



Jopa Family Office SL
D. Pablo de la Iglesia



EPSV ARABA ETA GASTEIZ
AURREZKI KUTXA II
D. Jose Ignacio Iglesias

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE
FIDELGES SL



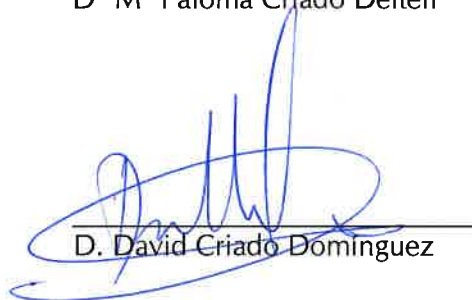
D^a M^a Pilar Criado Deltell



D^a M^a Paloma Criado Deltell



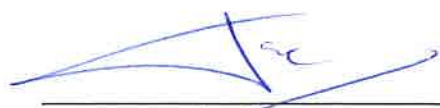
D^a M^a Belén Criado Deltell



D. David Criado Domínguez



D. Lorenzo Criado Deltell



D. Pablo Javier Criado Deltell

El presente folio es el 7 de un total de
7 folios que integran un documento, al
final del cual figuran una/s firma/s y rúbrica/s
legitimadas notarialmente, según consta en el
asiento 776 del Libro Indicador.



03/2019



ET3941033

.../... FRANCISCO JAVIER PIERA RODRÍGUEZ, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ESTA CAPITAL, CON VECINDAD Y RESIDENCIA EN LA MISMA.

DOY FE de que legitimo, las firmas y rubricas que anteceden de don David Criado Domínguez y de don Pablo Javier, don Lorenzo, doña María Pilar, doña María de la Paloma y doña María Belén Criado Deltell, las cuales han sido puestas en el reverso de la última hoja de un documento extendido en siete folios de papel común, del que este es complemento, por ser semejantes a las que aparecen estampadas en sus D.N.I., números 50980404F, 00384389J, 51916152T, 50931343M, 00803788F y 00806983M respectivamente, que me han sido exhibidos.

El presente testimonio de legitimación se asienta bajo el número **776** del Libro Indicador.

Y para que conste expido la presente legitimación que va extendida en una hoja de papel exclusivo para documentos notariales, serie ET., números 3.941.033, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid, a diez de octubre de dos mil diecinueve.



YO, FRANCISCO JAVIER PIERA RODRÍGUEZ, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ESTA CAPITAL, CON VECINDAD Y RESIDENCIA EN LA MISMA, -----

DOY FE: de que legitimo, por coincidir con las que constan en otros documentos indubitados y ser las que al parecer utilizan habitualmente, las firmas y rúbricas que anteceden de don Joaquín López-Chicheri Morales, don Jesús Martínez-Cabrera Peláez, don Juan Acero-Riesgo Terol, don Pablo Uriarte Pérez Moreiras, don Sergio Olivares Requeña, don Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras, don Sergio Álvarez Sanz, don José Antonio Torrealba Elías, don Pablo de la Iglesia y don José Ignacio Iglesias Lezama, puestas en el anverso de la última hoja de un documento extendido en siete folios de papel común. El presente testimonio de legitimación se asienta bajo el número 776 del libro Indicador de este año.

En Madrid, a diez de octubre de dos mil diecinueve.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



**REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID**

P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2019/ 148.100,0
DIARIO	2.981
ASIENTO	1.122

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 32.358 FOLIO: 70
SECCION: 8 HOJA: M-582499
INSCRIPCION: 1

Entidad: VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA

Madrid, 15 de octubre de 2019

EL REGISTRADOR

Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS
*****84,89 € más IVA y suplidos, en su caso



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA - A87028932

Depósito de proyecto

Depositado con fecha 15/10/2019 el proyecto de fusión por absorción (sociedad absorbente) de fecha 30/09/2019.

Importe de publicación en BORME : 0,00

FIDELGES SL - B82049438

Depósito de proyecto

Depositado con fecha 15/10/2019 el proyecto de fusión por absorción (sociedad absorbida) de fecha 30/09/2019.

Importe de publicación en BORME : 0,00

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

INFORME DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION SOBRE EL PROYECTO
COMUN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

POR

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

(Sociedad Absorbente)

DE

FIDELGES S. L.

(Sociedad Absorbida)

Elaborado por el Consejo de Administración de

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

1. INTRODUCCION

El Consejo de Administración de Vitruvio Real Estate Socimi S.A (en adelante Vitruvio) formuló el Proyecto Común de Fusión en fecha 30 de septiembre de 2019 y por su parte el Consejo de Administración de Fidelges S.L. (en adelante Fidelges) hizo lo propio el día 30 de septiembre de 2019.

El proyecto fue redactado por los administradores de ambas sociedades de conformidad con lo previsto en el título II de la Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante LME), y quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid siendo publicado el anuncio correspondiente en el BORME de fecha 15 de octubre de 2019.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la LME, los administradores de la sociedad Vitruvio han elaborado y aprobado el presente informe sobre el proyecto común de fusión con Fidelges formulado por los órganos de administración de ambas sociedades.

2. JUSTIFICACION DE LA FUSIÓN

VITRUVIO es una sociedad fundada en el año 2014, cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil y acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI's regulado en la Ley 11/2009 que actualmente gestiona una cartera de activos inmobiliarios de unos 160 millones de euros compuesto básicamente por residencial y oficinas localizados, casi exclusivamente, en Madrid.

FIDELGES, por su parte, es una sociedad limitada familiar que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 21 millones de euros, aproximadamente.

La combinación de negocios que se proyecta proporciona ventajas indiscutibles a los accionistas y partícipes de ambas sociedades, pues valida el modelo de negocio, diversifica el riesgo, permitirá captar capitales en óptimas condiciones y dinamizará el crecimiento, propiciando la consolidación de un operador relevante en el mercado inmobiliario español.

Por otro lado, Vitruvio a fecha de hoy es titular de 136.310 participaciones sociales de Fidelges.

Además, par Fidelges supondrá el acceso al Régimen Fiscal Especial de Socimi y tendrá sus acciones y con la operación sus socios obtendrán más liquidez de las inversiones.

3. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO DE FUSIÓN

El proyecto redactado y que se somete a las juntas está formulado en consideración a la regulación de los artículos 22 y siguientes de la Ley 3/2009 y las disposiciones concordantes del Reglamento del Registro Mercantil.

Estructura Jurídica de la Fusión

La estructura que se ha elegido para llevar a cabo la integración es la de fusión por absorción de Fidelges (sociedad absorbida) por Vitruvio (sociedad absorbente). Supone la extinción de la sociedad Fidelges y la transmisión en bloque de su patrimonio social a Vitruvio, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella aumentando su capital en la cuantía procedente y atribuyendo a los socios de aquellas acciones representativas de la absorbente según la ecuación de canje determinada en el proyecto.

Esta fórmula permite conservar la personalidad jurídica de Vitruvio cuyas acciones están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. Vitruvio, ampliará capital emitiendo acciones que entregará a los socios de Fidelges en canje de las que se amortizaran. En dicha ampliación solo se emitirán acciones para cubrir la ecuación de canje y por tanto no se podrá ejercer el derecho de suscripción preferente. Las acciones referidas que se emitirán para atender el canje serán admitidas a negociación en el mercado y se pondrán a disposición de los accionistas de Fidelges en las cuentas de valores que, a tal efecto, designen.

Análisis de los aspectos jurídicos del Proyecto de Fusión

a. Identificación de las entidades

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la LME en el apartado 3º del proyecto se identifican las sociedades intervinientes en la fusión con todos los datos registrales.

b. Canje de acciones

Conforme a las exigencias de la mención 2ª del artículo 31 de la LME, el proyecto detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales y que es de 2,8535554 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 participación de Fidelges, de 6,01 euros de valor nominal; en la proporción concreta de 11 acciones de Vitruvio más una compensación en dinero de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges.

Cualquier pequeña diferencia o error que resulte de estas valoraciones se considera sobradamente compensada con las ventajas de fusión y la revalorización que supondrá de muchos elementos patrimoniales de ambas sociedades y de sus expectativas.

Para dicho cálculo se ha tenido en cuenta, por parte de ambas sociedades el Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en Ingles *Net Assets Value*) determinado mediante la metodología del estándar EPRA (*European Public Real Estate Association*).

c. Método para atender el canje

Para atender el canje Vitruvio ampliará capital en 6.787.600 euros mediante la emisión de 678.760 acciones de 10 euros de valor nominal que llevarán aparejada una prima de emisión de 4,82 euros cada una, siendo la prima total de 3.271.623,20 euros.

El cálculo del número de acciones a emitir se ha realizado en atención al número de participaciones de Fidelges disponibles para canjear por acciones de Vitruvio, esto es de 246.822 participaciones. En caso de que, como consecuencia de la operativa del proveedor de liquidez, se efectuaran operaciones de autocartera, y la cifra de acciones en circulación se alterara el número de acciones a emitir se ajustara en la proporción adecuada.

Los redondeos a la baja en la entrega de acciones nuevas de Vitruvio, a que haya lugar como consecuencia de la eliminación de decimales al aplicar el tipo de canje, se compensaran mediante la entrega de efectivo a los accionistas de Fidelges.

d. Procedimiento de canje

Inscrita la escritura de fusión en el Registro Mercantil y solicitada la inscripción de los nuevos valores en el registro contable, el canje de las participaciones de Fidelges por las acciones de Vitruvio se formalizará a través de las correspondientes entidades depositarias, de conformidad con el *Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial* y con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital. Como consecuencia de la Fusión, la totalidad de las participaciones de Fidelges se amortizarán.

e. Prestaciones accesorias

El proyecto establece que la operación no tiene incidencia sobre las aportaciones de industria o prestaciones accesorias.

f. Ventajas atribuidas a los administradores o expertos independientes

El proyecto expresa que no se concederán ventajas de ningún tipo con motivo de la fusión a los administradores ni a los expertos independientes.

g. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales

La fecha a partir de la cual las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales será la fecha en la que las acciones se encuentren inscritas en el Registro Contable de Anotaciones en Cuenta de la Entidad IBERCLEAR.

h. Estatutos de la Entidad Absorbente.

El proyecto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 31 de la LME incorpora el texto íntegro de los estatutos sociales. En la fusión se modificará el artículo 5 para recoger la cifra tras la ampliación que se produce. La redacción prevista para dicho artículo es la siguiente:

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en OCHENTA Y DOS MILLONES MILLONES SIETE MIL QUINISTENTOS (82.007.500 €), representado por 8.200.750 acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 8.200.750, ambas incluidas, de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

i. Impacto en el empleo

La fusión no supondrá ningún impacto en los trabajadores de las sociedades implicadas.

j. Impacto de la fusión sobre el Órgano de administración

La fusión no supondrá ningún impacto en el Consejo de Administración de la Absorbente.

k. Impacto de la Fusión en los acreedores de las sociedades

Los acreedores no resultaran afectados por la fusión, dada la solvencia de todas las sociedades participantes, y la aptitud de los patrimonios para hacer frente a sus dudas.

No obstante, los acreedores de las sociedades participantes cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de la publicación del proyecto de fusión tendrán el derecho de oponerse a la fusión, durante el plazo de un mes desde la última publicación de acuerdo en la junta general, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio social.

A los que se opongan se les garantizara sus créditos de mutuo acuerdo y, a falta de este, por fianza solidaria a favor de la sociedad por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla, por la cuantía del crédito de que fuera titular el acreedor, y hasta tanto no prescriba la acción para exigir su cumplimiento.

Nombramiento de experto independiente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la LME y del 340 del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las sociedades implicadas acordaron solicitar al Registro Mercantil la designación de un experto común para la elaboración del informe sobre la determinación de la ecuación de canje y la suficiencia económica de la aportación no dineraria del patrimonio de Fidelges. La designación de dicho experto recayó en la entidad Eurovaloraciones S.A. sociedad inscrita en el Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el número 4388.

4. ASPECTOS ECONOMICOS DEL PROYECTO DE FUSION

Balances de Fusión

Tal y como se señala en el apartado 7.1.1 del proyecto de Fusión y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 36 se consideran balances de fusión los balances cerrados por las compañías a 30 de junio de 2019 y por tanto dentro del plazo de tres meses hasta la fecha del proyecto.

En dichos balances que se someten a la aprobación de la junta con ocasión de la fusión, han sido formulados por los Consejos de Administración de ambas sociedades y serán aprobados por parte de los accionistas de Vitruvio en la junta de accionistas a celebrar en fecha 4 de febrero de 2020, en primera convocatoria y 5 de febrero de 2020 en segunda convocatoria. Y por parte de los socios de Fidelges en la Junta de Socios de 27 de diciembre de 2019.

Los valores de las sociedades a los efectos de calcular la ecuación de canje han sido corregidos, para recoger el verdadero valor de los activos inmobiliarios y ajustados por los dividendos repartidos o a repartir hasta la culminación de la fusión.

Efectos contables de la Fusión.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad adquirida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad adquirente será la de la celebración de la Junta de Fidelges que resuelva sobre la fusión.

Justificación económica de la ecuación de canje.

El tipo de canje en una fusión es el resultado de una negociación entre las dos entidades implicadas y refleja un acuerdo sobre la valoración económica de cada una de ellas y que debe establecerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la LME sobre el valor real de los patrimonios respectivos.

El consejo de administración de cada entidad que participa tiene que evaluar por separado la razonabilidad para la sociedad y para los accionistas del tipo de canje a acordar recabando opiniones de expertos y asesores, y corresponde al experto designado por el registro mercantil, opinar entre otras cosas, sobre la razonabilidad del tipo de canje y los métodos utilizados para establecerlo.

Como es sabido, la valoración es un proceso complejo en el que se utilizan diversos métodos aceptados en la práctica del mercado. La valoración de Vitruvio empleada en el cálculo de las ecuaciones de canje gozaba de las ventajas de la negociación de sus acciones y del cálculo del NAV realizado semestralmente en base a las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes. A tal efecto se ha tomado el NAV a diciembre de 2018 algo inferior al último NAV publicado a la fecha de este informe, pero determinado en una fecha más próxima a la fecha de comienzo de las negociaciones.

En el caso de Fidelges, se ha tomado una valoración inmobiliaria ajustada en Activos y Pasivos y en especial con pasivo derivado del impuesto diferido por las plusvalías fiscales de los inmuebles, todo ello con arreglo al siguiente desglose:

Valoración de Activos inmobiliarios:	21.701.000
Pasivos por impuesto diferido	- 4.939.151
Caja	444.000
Deuda hipotecaria	- 378.000
<u>Otros pasivos Netos:</u>	<u>- 422.000</u>
Valor neto:	16.405.849

De acuerdo con estos cálculos el valor unitario de la participación resulta ser de 42.28969103 que se considera razonable a los efectos del canje.

De ambos valores resulta la razón o tipo de canje de 2,8535554 acciones nuevas de Vitruvio por cada participación de Fidelges, canje que se llevara a efecto según la fórmula descrita en el

Este informe ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad en su sesión del 27 de diciembre de 2019.

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

D. Joaquín López-Chicheri Morales

D. Jesús Martínez- Cabrera Peláez

D. Juan Acero-Riesgo Terol

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras

D. Sergio Olivares Requena

D. Ignacio Uriarte Pérez-Moreiras

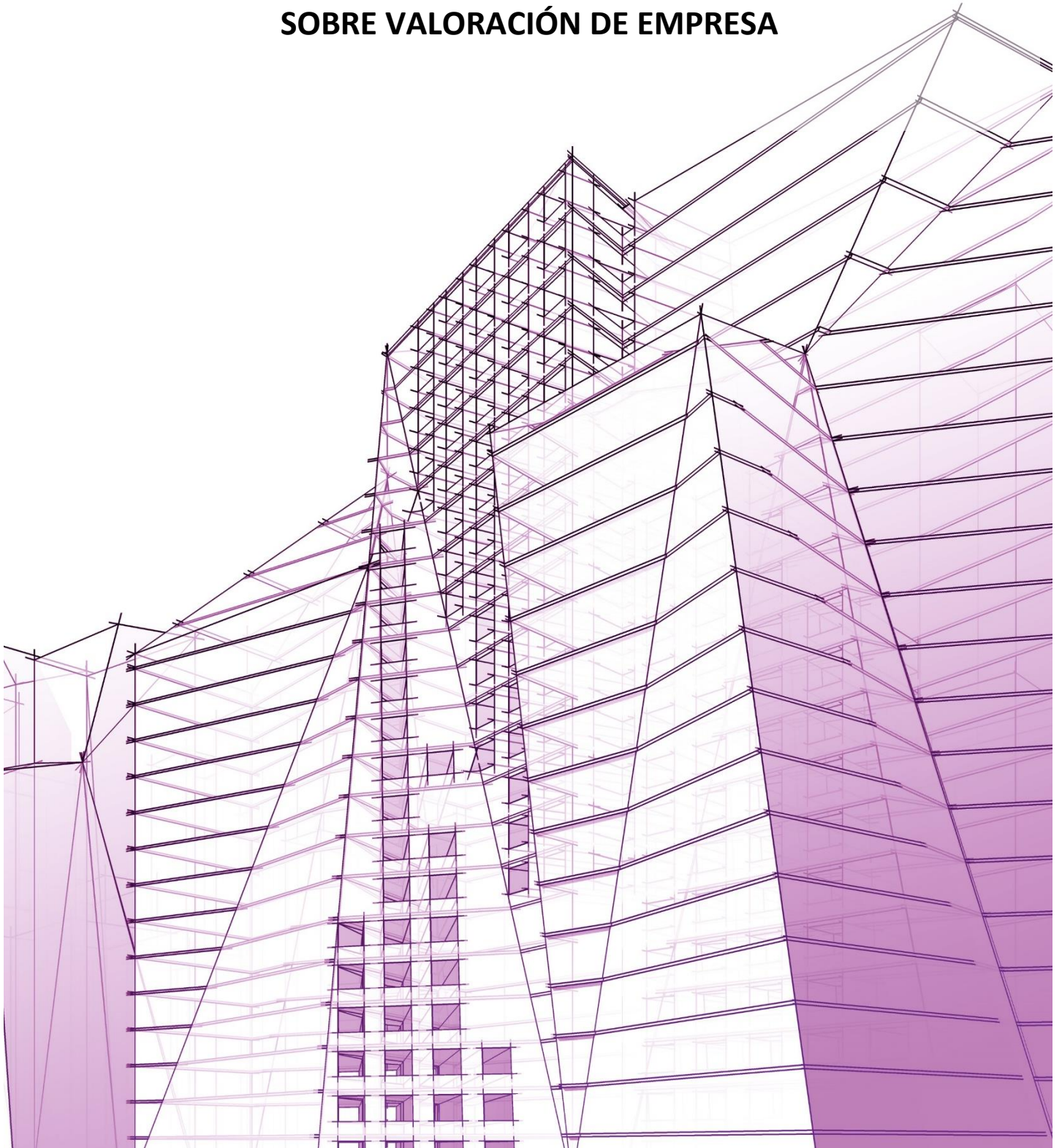
D. Sergio Álvarez Sanz

TORREALBA Y BEZARES SL
D. José Antonio Torrealba Elías

Jopa Family Office SL
D. Pablo de la Iglesia

EPSV Araba Eta Gasteiz Aurrezki Kutxa II
D. José Ignacio Iglesias

INFORME ESPECIAL SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESA



INFORME SOBRE VALORACIÓN ECONÓMICA

1. OBJETO DEL INFORME

EUROVALORACIONES, S.A. ha sido designada por el Registro Mercantil de Madrid experto independiente para la elaboración de un único informe de acuerdo con los requisitos de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles en su artículo 34 sobre si los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las participaciones de la empresa que se extinguen son adecuados, con expresión de los valores a los que conducen manifestando si el tipo de canje está justificado y sobre si el patrimonio aportado por la sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento de capital de la sociedad absorbente en el proyecto común de fusión formulado por las sociedades VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. y FIDELGES S.L.

2. OBJETO SOCIAL Y DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A. (en adelante Vitruvio) es una sociedad cuyas acciones están admitidas a en el mercado alternativo bursátil (MAB), acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). Su objeto social es

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
- c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMI.
- d) Tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

CIF: A87028932

FIDELGES S.L. (en adelante Fidelges) es una sociedad limitada cuyo objeto social es la compra, venta, administración, arriendo y explotación bajo cualquiera de las formas admitidas en derecho, de toda clase de bienes inmuebles. CIF: B82049438

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Proyecto común de fusión de 30/09/2019
- Escritura de constitución de Fidelges
- Notas simples del Registro de la propiedad de los inmuebles propiedad de Fidelges de fechas 17/06/2019 y 18/06/2019
- Acta del consejo de administración de Fidelges de fecha 30/09/2019
- Depósito de cuentas anuales de Fidelges correspondiente a los ejercicios 2016, 2017, 2018
- Valor neto contable de cada uno de los inmuebles propiedad de Fidelges

- Informe de auditoría de Vitruvio ejercicios 2016, 2017 y 2018
- Informe de revisión limitada de los estados financieros (6 meses) de Vitruvio a 30/06/2019
- Valor neto de los activos (NAV) de Vitruvio a 31/12/2018, 30/06/2019 y 30/09/2019
- Borrador Informe del consejo de administración de Vitruvio sobre el proyecto común de fusión por absorción

De acuerdo con el proyecto de fusión registrado, la fusión se realizará mediante la absorción de Fidelges por Vitruvio, con extinción, por disolución sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Fidelges.

4. NORMATIVA APLICABLE

Este informe se rige de forma especial por la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Especialmente, el artículo 34:

Artículo 34. Informe de expertos sobre el proyecto de fusión.

1. Cuando alguna de las sociedades que participen en la fusión sea anónima o comanditaria por acciones, los administradores de cada una de las sociedades que se fusionan deberán solicitar del registrador mercantil correspondiente al domicilio social el nombramiento de uno o varios expertos independientes y distintos, para que, por separado, emitan informe sobre el proyecto común de fusión.

No obstante lo anterior, los administradores de todas las sociedades que se fusionan a que se refiere el apartado anterior podrán pedir al registrador mercantil que designe uno o varios expertos para la elaboración de un único informe. La competencia para el nombramiento corresponderá al registrador mercantil del domicilio social de la sociedad absorbente o del que figure en el proyecto común de fusión como domicilio de la nueva sociedad.

2. Los expertos nombrados podrán obtener de las sociedades que participan en la fusión, sin limitación alguna, todas las informaciones y documentos que crean útiles y proceder a todas las verificaciones que estimen necesarias.

3. El informe del experto o de los expertos estará dividido en dos partes: en la primera, deberá exponer los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas de los socios de las sociedades que se extinguen, explicar si esos métodos son adecuados, con expresión de los valores a los que conducen y, si existieran, las dificultades especiales de valoración, y manifestar la opinión de si el tipo de canje está o no justificado; y en la segunda, deberá manifestar la opinión de si el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen es igual, al menos, al capital de la nueva sociedad o al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

4. El contenido del informe del experto o de los expertos sobre el proyecto de fusión estará integrado únicamente por la segunda parte cuando, en todas las sociedades que participen en la fusión, así lo hayan acordado todos los socios con derecho de voto y, además, todas las personas que, en su caso, según la ley o los estatutos sociales, fueran titulares de ese derecho.

5. ANÁLISIS SOBRE LOS MÉTODOS PARA ESTABLECER EL TIPO DE CANJE SEGUIDOS POR LOS ADMINISTRADORES

A continuación, se detalla la determinación del tipo de canje seguido por las dos mercantiles y posteriormente se contrastan los valores empleados para finalmente determinar si los métodos son los adecuados y el tipo de canje está justificado.

El tipo de canje en una fusión es el resultado de una negociación entre las dos entidades implicadas y refleja un acuerdo sobre la valoración económica de cada una de ellas y que debe establecerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la LME sobre el valor real de los patrimonios respectivos. Por ello es necesario en primer lugar la determinación del valor económico de ambas mercantiles.

Toda determinación de valor implica incertidumbre, incertidumbre en cuanto a rendimientos futuros, precios, rentas, costes, legislación, tipos impositivos, coyuntura económica, etc... Consecuentemente, en este informe la determinación del valor de ambas mercantiles, está sujeta incertidumbre, especialmente en lo que se refiere a las valoraciones de los inmuebles

5.1. Determinación del tipo de canje en el proceso de absorción

De acuerdo con la información recabada de las dos mercantiles, en especial el borrador del informe del consejo de administración de Vitruvio sobre el proyecto común de fusión por absorción y el proyecto de fusión registrado.

Conforme a las exigencias de la mención 2ª del artículo 31 de la LME, el proyecto de fusión registrado detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales y que es de 2,8535554 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 participación de Fidelges, de 6,01 euros de valor nominal; en la proporción concreta de:

11 acciones de Vitruvio más una compensación en dinero de 6,138 euros

por cada

4 participaciones sociales de Fidelges.

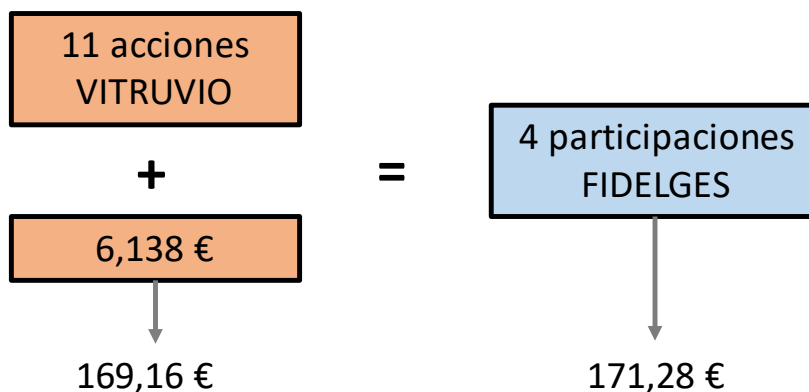
Para alcanzar el equilibrio en dicho canje se ha valorado la acción de Vitruvio según el NAV a 31/12/2018, esto es 14,82 €/acción.

Para el caso de Fidelges:

Valoración de Activos inmobiliarios:	21.701.000
Pasivos por impuesto diferido	- 4.939.151
Caja	444.000
Deuda hipotecaria	- 378.000
Otros pasivos Netos:	- 422.000
Valor neto:	16.405.849

De acuerdo con la información facilitada, se obtiene la figura 1

Figura 1. Relación de canje y valor acordada



5.2. Valoración de las acciones de Vitruvio

En el caso de Vitruvio las metodologías de valor de los inmuebles por descuento de las rentas futuras presentan incertidumbre en la fijación de los parámetros.

De acuerdo con la información aportada la valoración de las acciones de Vitruvio se ha realizado tomando el valor neto de los activos de acuerdo con la valoración de diciembre de 2018. La tabla 1 recoge el valor neto de los activos por acción para tres fechas recientes, así como el valor medio, la desviación típica y el coeficiente de variación. Se aprecia la baja variabilidad en el valor por acción.

Tabla 1. Valor según NAV

Fecha	NAV (€/acción)
31/12/2018	14,82
30/06/2019	14,83
30/09/2019	14,94
Promedio	14,86
Desviación típica	0,07
Coeficiente de variación	0,45%

Además, la sociedad Vitruvio cotiza en el mercado alternativo y el precio de las acciones varía a lo largo del tiempo, tal y como se puede apreciar en la figura 2. La figura 2 recoge la evolución del precio de cierre por acción, el ajuste de la tendencia del precio y el NAV por acción ya mostrado en la tabla 1.

La volatilidad en el mercado se muestra en la figura 3, mediante la representación de las bandas de Bollinger a partir de una media móvil de 20 días y más menos dos desviaciones típicas. Las bandas de Bollinger dan mínimos y máximos de entre 13,77 y 14,76 €/acción considerando dos desviaciones típicas y de entre 13,56 y 15,01 €/acción empleando tres desviaciones típicas.

Figura 2. Cotización de cierre, tendencia y NAV de Vitruvio a (último cierre 18-12-2019)

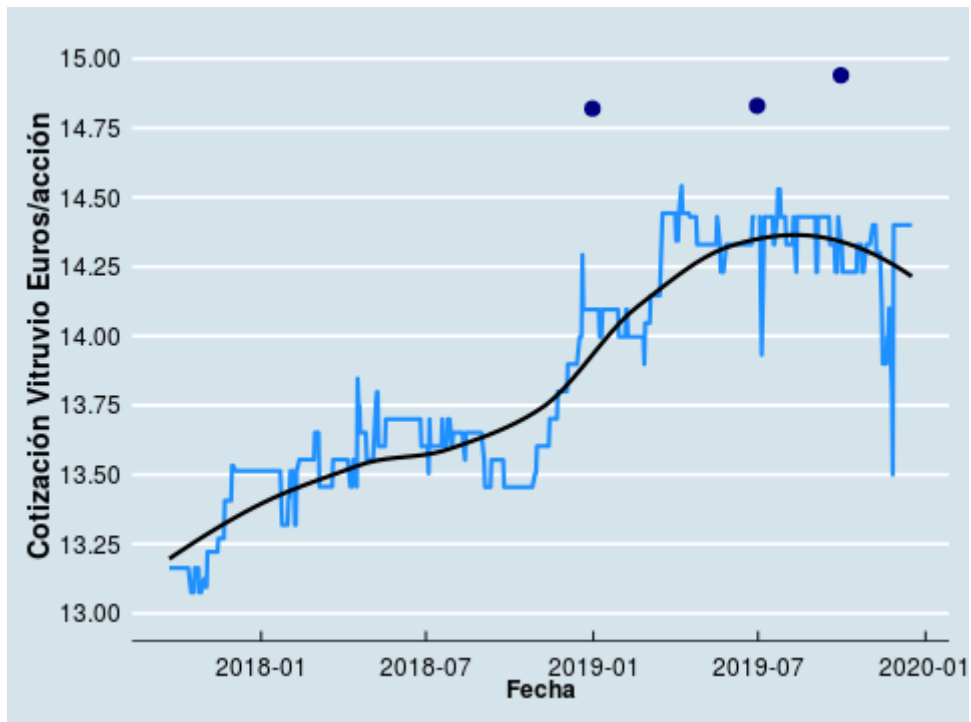
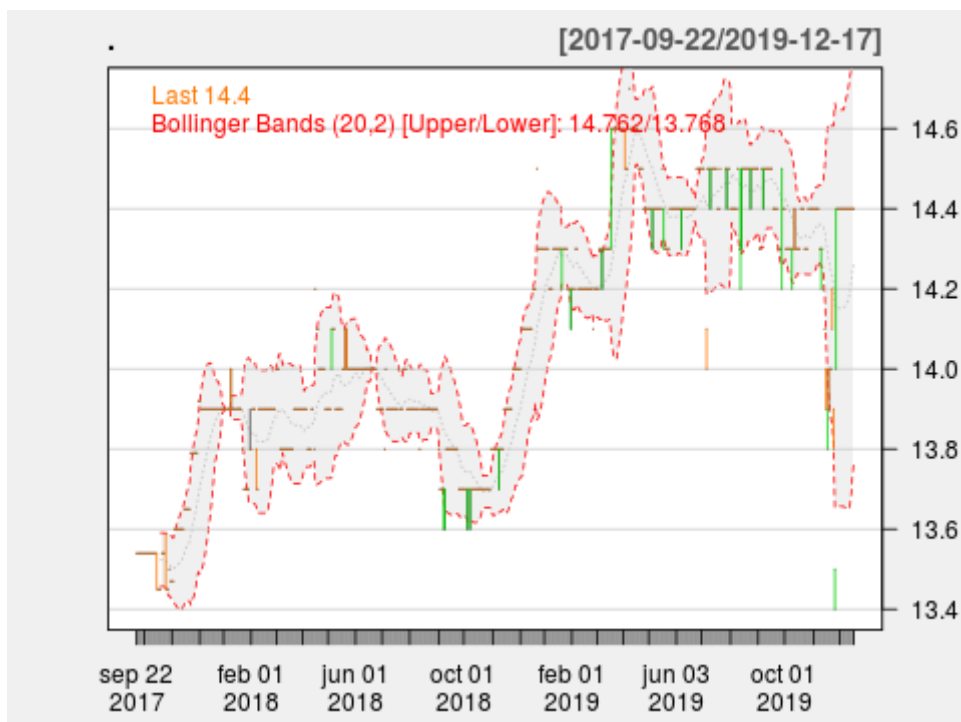


Figura 3. Cotización de cierre y bandas de Bollinger de Vitruvio (último cierre 18/12/2019)



5.3. Valoración de las participaciones de Fidelges

La valoración de Fidelges supone la determinación del NAV. Esta determinación supone la valoración de los activos, especialmente los inmuebles, propiedad de la mercantil con un posterior ajuste en función de la deuda neta. La deuda neta está compuesta por deuda hipotecaria, otros pasivos netos, la caja y un pasivo diferido de naturaleza fiscal.

Los inmuebles propiedad de Fidelges se han valorado en los informes con referencias: 68664/2019/01, 68664/2019/02, 68664/2019/03, 68664/2019/04, que se adjuntan como anejos del presente informe. El valor total de los inmuebles propiedad de Fidelges de acuerdo con los referidos informes asciende a 21.200.000 Euros (lo denominaremos valor contrastado).

El pasivo diferido surge como consecuencia del proceso de absorción se contabiliza un aumento de valor de los inmuebles de Fidelges lo que generará un beneficio procedente del inmovilizado que a su vez generará un aumento del resultado con el consiguiente pasivo fiscal por impuesto de sociedades. No se aplica ningún tipo de proceso de descuento financiero si bien la generación de pasivos fiscales está diferida. Se asume un tipo impositivo de sociedades marginal del 25%.

El valor de las participaciones de Fidelges se ha obtenido mediante el como el valor contable ajustado tal y como se acaba de describir, empleando la tesorería, deuda hipotecaria y pasivos netos empleados en el proyecto de fusión. Considerando varios escenarios en función del valor de contraste de los inmuebles obtenidos en nuestra propia valoración y el pasivo diferido de naturaleza fiscal empleando el valor neto contable de los inmuebles a 31/12/2018 y a 31/12/2019 se ha construido la tabla 2.

Tabla 2. Determinación del valor de las participaciones de Fidelges. Escenarios a lo largo del año 2019.

	Proyecto fusión	Valor contrastado	Valor contrastado
Valor actual de los inmuebles	21.701.000,00 €	21.200.000,00 €	21.200.000,00 €
Valor contable de los inmuebles	1.944.396,00 €	1.696.005,41 €	2.156.633,26 €
Aumento de valor	19.756.604,00 €	19.503.994,59 €	19.043.366,74 €
Pasivo diferido	- 4.939.151,00 €	- 4.875.998,65 €	- 4.760.841,69 €
Caja	444.000,00 €	444.000,00 €	444.000,00 €
Deuda hipotecaria	- 378.000,00 €	- 378.000,00 €	- 378.000,00 €
Otros pasivos netos	- 422.000,00 €	- 422.000,00 €	- 422.000,00 €
NAV	16.405.849,00 €	15.968.001,35 €	16.083.158,32 €
€/participación	42,82 €	41,68 €	41,98 €

Asimismo, dado que el proyecto de fusión emplea el balance de situación de Fidelges a 30/06/2019, se determina el valor de la participación, empleando la información contable a la citada fecha, así como el valor neto contable de los inmuebles y el valor contrastado de los inmuebles 21.200.000 €.

Tabla 3. Determinación del valor de las participaciones de Fidelges. 30/06/2019

Valor contrastado inmuebles	21.200.000,00 €
Valor neto contable	1.711.794,23 €
Pasivo diferido	- 4.872.051,44 €
Deuda neta	- 89.412,79 €
NAV	16.238.535,77 €
€/participación	42,38 €

Con las variaciones lógicas de naturaleza temporal y de variabilidad propia de la valoración inmobiliaria, los valores de las participaciones de Fidelges fijadas en el proyecto de fusión se mueven en un rango acotado y aceptable similar al obtenido a partir de la valoración de los inmuebles (valor contrastado) y el posterior ajuste contable y fiscal.

5.4. Contraste del tipo de canje

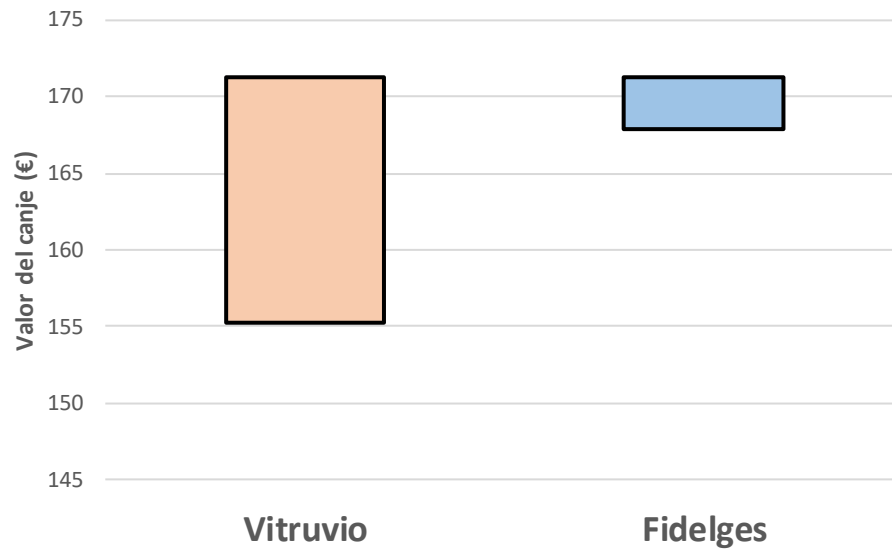
Tal y como se ha explicado anteriormente el proyecto de fusión registrado detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales y que es de 2,8535554 acciones de Vitruvio, de 10 euros de valor nominal, por 1 participación de Fidelges, de 6,01 euros de valor nominal; en la proporción concreta de: 11 acciones de Vitruvio más una compensación en dinero de 6,138 euros por cada 4 participaciones sociales de Fidelges.

De acuerdo con el proyecto de fusión registrado, para dicho cálculo se ha tenido en cuenta, por parte de ambas sociedades el Valor Neto de los Activos (NAV, por sus siglas en Ingles Net Assets Value) determinado mediante la metodología del estándar EPRA (European Public Real Estate Association).

El uso del NAV está ampliamente documentado en diferentes normativas de valoración, la citada EPRA o el libro rojo de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). El libro rojo indica que este método mide el valor de un negocio a partir del valor individual que los componen y de los pasivos. Específicamente, indica que este enfoque (método) se usa comúnmente en inversión inmobiliaria y valoración de carteras de inversión inmobiliaria, por lo que es adecuado para este caso.

A partir de las estimaciones realizadas en los epígrafes 5.2 y 5.3 se ha construido el rango de variación del valor de canje de ambas mercantiles a partir del tipo de canje, recogido en la figura 4. Como se puede apreciar los rangos muestran un importante grado de solape.

Figura 4. Contraste del rango de variación del valor del canje



5.5. Dictamen sobre el tipo de canje

De acuerdo con el análisis realizado los métodos seguidos para fijar los valores de las acciones y participaciones son adecuados y los valores obtenidos se ajustan a un valor razonable. Asimismo, el tipo de canje fijado está justificado.

6. DETERMINACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO

El patrimonio aportado por Fidelges viene dado por la proporción del patrimonio total que representan las participaciones que se canjean, esto es, 246.822 participaciones por el valor unitario fijado en el proyecto de fusión.

Por otro lado, el aumento de capital de Vitruvio viene dado por la emisión de 678.760 nuevas acciones de 10 Euros de valor nominal y prima de emisión de 4,82 Euros.

La tabla 4 muestra el valor del patrimonio aportado por Fidelges y el aumento de capital de Vitruvio.

Tabla 4. Patrimonio aportado y aumento de capital

Aportación Fidelges	10.569.006,14 €
Importe aumento capital Vitruvio	10.059.223,20 €

De acuerdo con todas las determinaciones realizadas el patrimonio aportado por FIDELGES es igual, al menos al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente, VITRUVIO.

VISADO Y FIRMA

Fechas y datos técnicos intervinientes



Fecha: 7 diciembre 2019

Francisco Javier Ribal Sanchis

Economista COEV nº 9888

MRICS 5627030

8. LÍMITES Y CONDICIONES DEL INFORME

El informe se ha elaborado basándose en la información y documentación aportada por el cliente y/o solicitante. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar, en su caso, las muestras valoradas, así como las posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no consten en dicha documentación facilitada.

EUROVALORACIONES S.A. no se responsabiliza de los posibles fallos o errores que cometa como consecuencia de la falta, ocultación o inexactitud en el contenido de información o documentación aportada por el cliente y/o solicitante.

La responsabilidad máxima de EUROVALORACIONES S.A. y del Equipo actuante frente al cliente y/o solicitante derivada de los servicios de esta propuesta se limitará al importe de los honorarios percibidos por aquellos servicios que den lugar a dicha responsabilidad. Por otro lado, el cliente y/o solicitante mantendrá indemnes sin limitación alguna a EUROVALORACIONES S.A. y a su Equipo de cualquier perjuicio, daño, gasto o responsabilidad que sufran, o a los que deban de hacer frente, como

consecuencia de reclamaciones de terceros derivadas de la actuación de EUROVALORACIONES S.A. y del Equipo en la prestación de los servicios objeto de este informe. Esta cláusula de indemnidad permanecerá vigente en todo momento, desde la realización de los trabajos y posteriormente a su finalización.



