

**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