

## **A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

**Merlin Properties SOCIMI, S.A. (“MERLIN”)**, en cumplimiento del artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, comunica el siguiente

### **HECHO RELEVANTE**

El Consejo de Administración de MERLIN ha convenido convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, para su celebración los días 13 de julio o 14 de julio de 2015, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

Se acompaña al presente hecho relevante, como **Anexo**, el texto íntegro de la convocatoria, que se publicará mañana en el diario “*Cinco Días*”, así como el de las propuestas de acuerdos e informes del órgano de administración en relación con los distintos puntos del orden del día de la Junta General.

### **Documentación adjunta**

Madrid, 11 de junio de 2015.

**Merlin Properties SOCIMI, S.A.**

**Anexo**  
**Convocatoria, propuestas de acuerdo e informes**

## **MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.**

### Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el Hotel Hesperia, sito en el Paseo de la Castellana, 57, el día 13 de julio de 2015, a las 9:00 a.m., en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día 14 de julio de 2015, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

**Primero.-** Aprobación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley de Sociedades de Capital, de la adquisición por la Sociedad de la totalidad de la participación de Sacyr, S.A. en el capital social de la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.”, pudiendo llegar la participación de la Sociedad hasta el 100% del capital social de dicha sociedad.

**Segundo.-** Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta General, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta General, y delegación de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

\* \* \*

**Presentación de propuestas de acuerdos:** Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de esta convocatoria, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta General, todo ello en los términos previstos en el artículo 519.3 de la LSC.

**Derecho de asistencia:** Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo, de quinientas (500) acciones. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

El derecho de asistencia es delegable con arreglo a lo establecido sobre esta materia en la LSC, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Las tarjetas de asistencia serán expedidas por la propia Sociedad, previa justificación de la titularidad de las acciones, o por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) o entidades participantes en estos sistemas. La falta de tarjeta sólo podrá ser suplida mediante el correspondiente certificado de legitimación que acredite el cumplimiento de los requisitos de asistencia.

El registro de tarjetas de asistencia se iniciará una hora antes de la señalada para la celebración de la Junta General. A efectos de acreditar la identidad de los accionistas, a la entrada del recinto donde se celebrará la Junta General se podrá solicitar a los asistentes la acreditación de su identidad mediante la presentación del documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte; en caso de accionista persona jurídica, se podrá igualmente requerir documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física asistente.

**Delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia:** Los accionistas con derecho de asistencia podrán (i) delegar o conferir su representación o (ii) ejercer el voto, a través de medios de comunicación a distancia, con carácter previo a la celebración de la Junta General, de conformidad con lo previsto en los artículos 24 y 25 de los Estatutos Sociales y 10 y 21 del Reglamento de la Junta General. Al amparo de lo establecido en los indicados preceptos, el Consejo de Administración ha desarrollado las reglas allí establecidas, acordando que resultarán de aplicación en relación con la Junta General a la que esta convocatoria se refiere, del siguiente modo:

1. Delegación de la representación a través de medios de comunicación a distancia.

A) Medios de comunicación a distancia.

El Consejo de Administración ha considerado que, para esta Junta General, la Sociedad **no** cuenta con medios que le permitan garantizar adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y representado y la seguridad de la comunicación, si el medio de comunicación a distancia a usar para la delegación es un medio electrónico.

Por tanto, el Consejo de Administración ha considerado como medio de comunicación a distancia válido para delegar o conferir la representación en esta Junta General la correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente.

Para conferir su representación mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente, los accionistas deberán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia y delegación expedida en papel por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), que en cada caso corresponda, o (ii) el modelo facilitado por Merlin Properties, SOCIMI, S.A., a través del mecanismo establecido al efecto en la Página web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) en el apartado *Junta General de Extraordinaria*

*Accionistas Julio 2015/Documentación*, y en ambos casos firmando en aquel apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado; en el segundo caso (remisión del modelo facilitado por Merlin Properties, SOCIMI, S.A.), se deberá adjuntar también certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita (y en su caso el certificado de titularidad), deberá remitirse a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) por correo postal o servicio de mensajería equivalente. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial de la delegación en la recepción de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

#### B) Comunicación de la delegación al representante.

El accionista que confiera su representación mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente se obliga a comunicar al representante designado la representación conferida.

Cuando la representación se confiera a Merlin Properties, SOCIMI, S.A., a algún Consejero y/o al Secretario del Consejo de Administración (o al Vicesecretario de dicho órgano), esta comunicación se entenderá realizada y aceptada mediante la recepción por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. de la tarjeta física debidamente cumplimentada o firmada.

La persona en quien se delegue el voto sólo podrá ejercerlo asistiendo personalmente a la Junta General (y no por medios de comunicación a distancia).

En el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la anunciada para el comienzo de la reunión, los representantes designados deberán identificarse mediante su documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte. En caso de delegación efectuada por accionista persona jurídica, se podrá solicitar copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante de la delegación; asimismo, en caso de que fuera una persona jurídica la que representara a uno o varios accionistas, se podrá solicitar documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física compareciente.

#### 2. Voto mediante medios de comunicación a distancia.

El Consejo de Administración ha considerado que para esta Junta General la Sociedad **no** cuenta con medios que le permitan asegurar la autenticidad y la

identificación del accionista que ejercita su derecho de voto a distancia, si el medio de comunicación a distancia usado es un medio electrónico.

Por tanto, el Consejo de Administración ha considerado como medio de comunicación a distancia válido para el voto a distancia para esta Junta General la correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente.

Para la emisión del voto a distancia mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente, los accionistas deberán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia delegación y voto expedida en papel por la entidad participante en IBERCLEAR que corresponda o (ii) de la tarjeta de voto postal que podrá descargar de la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) (a través del mecanismo establecido al efecto en la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) en el apartado *Junta General Extraordinaria Accionistas Julio 2015/Documentación* e imprimir en papel, cumplimentándola y firmándola junto con el certificado de titularidad de las acciones. Una vez cumplimentada y firmada con firma manuscrita la tarjeta, el accionista deberá remitirla a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) mediante correo postal o servicio de mensajería equivalente; si el documento remitido fuera el formulario proporcionado por Merlin Properties, SOCIMI, S.A., se deberá remitir igualmente el certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial del voto en la recepción de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

### 3. Reglas básicas sobre voto y delegación a distancia.

A) Plazo de recepción por Merlin Properties, SOCIMI, S.A.: Para su validez, y al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General, el Consejo de Administración ha acordado que tanto las delegaciones como los votos por medios de comunicación a distancia (independientemente del medio empleado) deberán recibirse por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. antes de las 23:59 horas del día anterior a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria, esto es, antes de las 29:59 horas del 12 de julio de 2015. Con posterioridad al plazo indicado sólo se admitirán aquellas delegaciones conferidas en papel que se presenten al personal encargado del registro de accionistas en el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la prevista para el inicio de la reunión.

B) Reglas de prelación entre delegación, voto a distancia y presencial en la Junta General:

- a) La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante medios de comunicación a distancia.
  - b) El voto emitido por medios de comunicación a distancia podrá dejarse sin efecto por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
  - c) En el caso de que un accionista realice válidamente varias delegaciones o votos mediante tarjeta impresa en papel, prevalecerá la última delegación o voto que se haya recibido por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. dentro del plazo establecido.
  - d) El voto mediante medios de comunicación a distancia hará ineficaz cualquier delegación escrita, ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se entenderá como no efectuada.
- C) Extensión de la delegación e instrucciones de voto: La delegación de la representación se extenderá a los puntos del orden del día así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos otros puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas. En las delegaciones de voto constará la indicación del sentido en que votará el representante. En caso de ausencia de instrucciones de voto precisas, o se suscitaren dudas sobre el alcance de la delegación, se entenderá que (i) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración; y (ii) se extiende, asimismo, al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, por así permitirlo la normativa de aplicación, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.
- D) Destinatarios de la delegación de representación: Las delegaciones de representación hechas simplemente a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., o las que no indiquen la persona en quién se delegue, se entenderán hechas a favor del Presidente del Consejo de Administración o, caso de ausencia del mismo en la Junta General, a favor de quien le sustituyere en la presidencia de la Junta General de Accionistas.

En los supuestos de delegación (expresa o tácita) a favor del Presidente del Consejo, así como en los supuestos de delegación expresa en algún consejero, ante cualquier punto en el que el representante se encontrara en una situación de posible conflicto de interés, y en tanto en el documento de representación no se hubieran impartido instrucciones precisas por parte del accionista representado, la representación se entenderá conferida, para el asunto concreto de que se trate, a favor del Secretario del Consejo de Administración o, en caso de ausencia, conflicto o imposibilidad, al Vicesecretario de dicho órgano.

A estos efectos, así como a los efectos dispuestos en la normativa de aplicación, se informa que en caso de que por así permitirlo la norma de aplicación, se sometieran a la Junta General alguna o algunas propuestas de las referidas en el artículo 526.1 b) y c) de la LSC, los consejeros afectados por dichas propuestas se encontrarían en conflicto de interés en la votación de las mismas.

**E) Otras previsiones:**

- a) La enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto de que tenga conocimiento Merlin Properties, SOCIMI, S.A. dejará sin efecto el voto y/o la delegación conferidos.
- b) Como antes ha sido indicado, podrán asistir a la Junta General los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo, de 500 acciones y tuvieran dichas acciones inscritas en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta. Para el válido ejercicio del voto a través de medios de comunicación a distancia deberá cumplirse esta condición también en el momento de su emisión.
- c) Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este apartado serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General.

**F) Incidencias técnicas:** Merlin Properties, SOCIMI, S.A. no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de mal funcionamiento del servicio de correos o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., que impidan la utilización de los mecanismos de voto y delegación a distancia.

**G) Información adicional**

Para mayor información sobre la delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia, los accionistas pueden dirigirse (i) a la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)); (ii) a la dirección de correo electrónico [juntaaccionistas@merlinprop.com](mailto:juntaaccionistas@merlinprop.com); o (iii) al teléfono de la Oficina de Información al Accionista 91 787 55 30.

**Derecho de información:** De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, a partir de la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito, de (i) las propuestas de acuerdos propuestos; (ii) el informe justificativo emitido por el Consejo de Administración en relación con el punto primero del orden del día, así como la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba ponerse preceptivamente a disposición de los accionistas en el domicilio social y/o proceder a su envío inmediato y gratuito



de ser requerido. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar y descargar igualmente en la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)).

Adicionalmente, y sin perjuicio de cualesquiera otros derechos de información que atribuya la normativa de aplicación, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, e igualmente hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que Merlin Properties, SOCIMI, S.A. hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor. Respecto de los anteriores aspectos, los accionistas podrán igualmente solicitar de los administradores, durante la celebración de la Junta General y de manera verbal, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes.

Las solicitudes que procedan en ejercicio del derecho de información de los accionistas podrán cursarse mediante la entrega o envío por correspondencia postal o servicio análogo de mensajería al domicilio social (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) de la petición escrita con firma manuscrita y adjuntando fotocopia de un documento de identidad personal válido; la solicitud deberá constar el domicilio al que el accionista solicita que le sea enviada la información requerida (pudiendo en este caso incluir para su envío una dirección electrónica).

A efectos de lo anterior, y al amparo de lo establecido en el artículo 11 *quáter* de la LSC, para responder cualquier consulta o solicitud por medios electrónicos se entenderá aceptado dicho medio para la respuesta si, en el marco de la consulta, el señor accionista hubiera incluido una dirección electrónica y no hubiera rechazado expresamente el uso de medios electrónicos para el envío de la consulta o solicitud. De haberse rechazado, se remitiría la contestación o información por correo postal al domicilio indicado en la comunicación (dato que será obligatorio, caso de no aceptar la remisión por medios electrónicos o no incluir una dirección de envío electrónica).

**Información adicional y documentación disponible en la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)):** A partir de la fecha de la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, estarán disponibles para su consulta, descarga e impresión en la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), entre otros, los siguientes documentos:

- 1) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General;
- 2) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;

- 3) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día; a medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas;
- 4) el informe justificativo emitido por el Consejo de Administración en relación con el punto primero del Orden del Día;
- 5) las reglas aplicables para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia;
- 6) el modelo de tarjetas de delegación y voto a distancia;
- 7) los textos refundidos vigentes de los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta General de Accionistas, Reglamento del Consejo de Administración y de los restantes documentos que integran el Sistema de gobierno corporativo; y
- 8) un documento donde se extracta el derecho de información que corresponde a los accionistas.

Se deja constancia de que, aun cuando entre la información adicional y documentación disponible en la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), se incluyen las propuestas de acuerdos que se presentan por el Consejo de Administración a la Junta General sobre cada uno de los puntos del orden del día, el Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar, por causas justificadas, el contenido de las referidas propuestas. En tal caso, se informaría de dicha circunstancia a la mayor brevedad posible, mediante el oportuno hecho relevante, procediéndose a dar publicidad íntegra y completa de las modificaciones.

Para cualquier aclaración sobre la entrega de documentación y otros extremos referentes a esta convocatoria, los accionistas pueden dirigirse a las oficinas de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana 42, 28046-Madrid), al teléfono de atención al accionista 91 787 55 30 en horario de lunes a viernes, de 9:00 a 19:00 horas, o bien a la dirección de correo electrónico [juntaaccionistas@merlinprop.com](mailto:juntaaccionistas@merlinprop.com).

**Intervención de notario en la Junta General:** El Consejo de Administración ha acordado requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 de la LSC en relación con el artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil.

**Foro Electrónico de Accionistas:** Conforme a la normativa vigente, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. ha habilitado en su Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) un Foro Electrónico de Accionistas, cuyo uso se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por Merlin Properties, SOCIMI, S.A., que se recogen en la propia Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), pudiendo acceder al mismo los accionistas y agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.

**Tratamiento de Datos de Carácter Personal:** Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General, participación en el Foro Electrónico de Accionistas, así como para el cumplimiento de cuantas otras obligaciones legales se deriven de la convocatoria o celebración de la Junta General, o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la Junta General. Estos datos se incorporarán a un fichero cuyo responsable es Merlin Properties, SOCIMI, S.A. En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas del titular, el accionista deberá contar con el consentimiento de los titulares para la cesión de los datos personales a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. e informarles de los extremos indicados en esta convocatoria en relación con el tratamiento de datos personales. Los titulares de los datos tendrán la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto la normativa vigente y en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la misma, dirigiendo un escrito identificado con la referencia “*Tratamiento de Datos de Carácter Personal*” en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Paseo de la Castellana 42, 28046-Madrid, o a través de un correo electrónico al buzón [juntaaccionistas@merlinprop.com](mailto:juntaaccionistas@merlinprop.com).

*NOTA.- La Junta General se celebrará, previsiblemente, en **segunda convocatoria**, el día 14 de julio de 2015, en el lugar y hora señalados, a no ser que fueran advertidos los señores accionistas de lo contrario a través del mismo diario de prensa en que se publica este anuncio, de la Página Web de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) así como a través del oportuno hecho relevante que se remitiría a la CNMV.*

En Madrid, a 11 de junio de 2015. Ismael Clemente Orrego. Presidente del Consejo de Administración.

**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 13 Y 14 DE JULIO DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

---

**AL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Aprobación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley de Sociedades de Capital, de la adquisición por la Sociedad de la totalidad de la participación de Sacyr, S.A. en el capital social de la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.”, pudiendo llegar la participación de la Sociedad hasta el 100% del capital social de dicha sociedad.**

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Aprobar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de Capital, la adquisición por la Sociedad de 114.894.179 acciones de la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.” propiedad de Sacyr, S.A., pudiendo llegar la participación de la Sociedad hasta el 100% del capital social de dicha sociedad, todo ello en términos iguales o sustancialmente similares a los recogidos en el informe elaborado al efecto por el órgano de administración y puesto a disposición de esta junta general en el momento de la convocatoria (la “Operación”).*

*En el marco de lo anterior, se acuerda (i) ratificar, en la medida de lo necesario, el aumento de capital ya suscrito y desembolsado por la Sociedad en Testa Inmuebles en Renta, S.A., y (ii) delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la posibilidad de llevar a cabo cuantas actuaciones resulten necesarias o meramente convenientes para la conclusión de la Operación y realizar cuantos actos sean necesarios, recomendables, exigibles o convenientes para su más completa ejecución, incluyendo, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, los siguientes:*

- (i) negociar, pactar, presentar y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con la Operación conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo en particular, en caso de considerarlo o ser necesario, el otorgamiento de garantías e indemnizaciones que sean necesarias o convenientes, la asunción de compromisos de suscripción o de no transmisión (lock-up) e, incluso, la presentación de una oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Testa.*
- (ii) obtener la financiación que fuera necesaria para concluir la Operación en la forma y términos que estimen, incluso mediante la ejecución del acuerdo de aumento de capital de la Sociedad, adoptado por la Junta General Ordinaria en pasado 1 de abril de 2015.*

- (iii) *llevar a cabo las correspondientes solicitudes, elaborar y presentar los documentos oportunos en los términos que consideren convenientes, realizando cuantos actos sean necesarios a los efectos de consumir la Operación incluyendo en cualquier caso:*
- (a) *redactar, suscribir y presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) cuantos documentos fuera necesarios en el marco de la Operación, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como cuantos escritos, solicitudes, comunicaciones o notificaciones sean requeridas por la legislación aplicable o sean necesarias o convenientes para la ejecución de la Operación;*
  - (b) *comparecer y realizar cuantas actuaciones sean precisas ante cualesquiera autoridades competentes en cualquier jurisdicción y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de la Operación en cualquiera de sus aspectos y contenidos;*
  - (c) *otorgar cuantos documentos públicos y privados se requieran, comparecer ante notario para elevar a público los precedentes acuerdos, así como para subsanar, regularizar, aclarar y armonizar estos acuerdos con el sentido que pueda resultar necesario;*
  - (d) *comparecer ante cualesquiera organismos o autoridades (incluyendo sin ánimo limitativo la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Iberclear y Bolsas de Valores), públicos o privados, suscribir cuantos documentos y realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la plena ejecución de los acuerdos anteriores; y*
  - (e) *redactar y publicar cuantos anuncios o comunicaciones de hecho relevante resulten necesarios o convenientes;*
- (iv) *en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias, recomendables, exigibles o meramente convenientes para el buen fin y la completa ejecución de la Operación.”*

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 13 Y 14 DE JULIO DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, EN RELACIÓN A UNA TOMA DE PARTICIPACIÓN SIGNIFICATIVA EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA MERCANTIL COTIZADA “TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.”**

Madrid, a 8 de junio de 2015

El presente informe tiene por objeto justificar la propuesta que se somete a la Junta General extraordinaria de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (“**Merlin**” o la “**Sociedad**”) bajo el punto primero de su orden del día, referente a la aprobación de la adquisición de la totalidad de la participación de Sacyr, S.A. en la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.”, pudiendo llegar la participación de la Sociedad hasta el 100% del capital social de dicha sociedad (la “**Operación**”).

## **1. Marco normativo que justifica la propuesta de acuerdo**

El artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de Capital establece que es competencia de la junta general deliberar y acordar sobre la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales.

El referido artículo dispone igualmente que se presume el carácter esencial del activo (un “**Activo Esencial**”) cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado de la sociedad en cuestión; dicha circunstancia podría darse en el supuesto de la Operación.

En el marco de lo anterior, a la vista de la ambigüedad con que está enunciado el citado artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de Capital, y dado el carácter reciente de la reforma legislativa en virtud de la cual se introdujo el citado precepto normativo y la escasa experiencia relevante en cuanto a su aplicación práctica, existen diferentes posiciones doctrinales e interpretaciones divergentes en cuanto a la necesidad o no del sometimiento a la aprobación por la Junta General. No obstante, y siguiendo un criterio de prudencia, el Consejo de Administración ha acordado someter a la consideración de la Junta General la aprobación de la Operación.

## **2. Justificación de la Operación**

Tal y como resulta del Folleto Continuado de fecha 24 de julio de 2014 de la Sociedad, así como de su propio objeto social, la Sociedad tiene como actividad y estrategia de inversión la adquisición de activos comerciales en el segmento *core* y *core plus* de (i) oficinas, (ii) centros y locales comerciales, (iii) naves logísticas y (iv) hoteles urbanos; asimismo, en el marco de dicha actividad y estrategia puede llevar a cabo operaciones corporativas siempre y cuando las características del activo subyacente estén dentro de su actividad y estrategia.

En el marco de su actividad recurrente, la Sociedad ha venido analizando en los últimos meses diferentes operaciones que podrían ajustarse a dicha actividad y estrategia, habiéndose planteado, entre las mismas, la adquisición de una participación significativa (que puede llegar al 100%) en el capital social de la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.” (“**Testa**”), operación que

surgió en el marco de la reducción y subsiguiente aumento de capital planteados en la última junta general de Testa.

Testa es una sociedad domiciliada en Madrid, en el paseo de la Castellana nº 83-85, que fue constituida, en el año 1974 y con la denominación Prima Inmobiliaria, S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Luis Roca Sastre Muncunill; a la fecha su principal accionista es Sacyr, S.A. y su actual configuración jurídico-societaria resultó de la fusión llevada a cabo en el año 2001 entre Vallehermoso, S.A. y Grupo Sacyr, S.A.

De la información pública resulta que Testa es titular de una cartera inmobiliaria de más de un millón de metros cuadrados, compuestas de oficinas, centros comerciales, naves logísticas, hoteles, edificios residenciales y suelos. Dichos activos generan unas rentas brutas aproximadas de 159 millones de euros, cifra ligeramente superior a las rentas generadas por la Sociedad. Para más información sobre Testa, los señores accionistas pueden acceder a la información pública que se recoge en la web de esta entidad ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)).

La toma de participación en Testa permitiría a Merlin participar (o incluso llegar a ser el socio mayoritario) de una sociedad con activos *prime*, excelente diversificación de producto, con 1,7 millones de metros cuadrados para ofrecer al mercado en alquiler.

### **3. Estructura de la operación**

Como fue anunciado mediante oportunos hechos relevantes de fecha 9 de junio de 2015 (números de registro 224.020 y 224.037) emitidos por la Sociedad, previo acuerdo del consejo de administración y con fecha 8 de junio de 2015, la Sociedad y Sacyr, S.A. (“**Sacyr**”) suscribieron un acuerdo de inversión para la adquisición, en varias fases y por la Sociedad, de la referida participación mayoritaria en el capital social de Testa, la cual que podría llegar al 100% del capital social de esta última (el “**Acuerdo de Inversión**”).

El Acuerdo de Inversión recoge la estructura de dicha adquisición, la cual se llevaría a cabo mediante la realización de las operaciones que se indican a continuación:

- (i) La suscripción por Merlin de un aumento de capital en Testa por importe efectivo de 430.838.704,01 euros, por el que suscribiría 38.491.930 nuevas acciones ordinarias, de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10,9929618497 euros por acción, representativas del 25% del capital social de Testa (tras la ejecución de la reducción de capital acordada por su Junta General de Accionistas celebrada el 3 de febrero de 2015). Conforme al Acuerdo de Inversión, dicho



aumento de capital fue suscrito y desembolsado por la Sociedad el día de la suscripción del Acuerdo de Inversión.

Las 38.491.930 nuevas acciones ordinarias de Testa suscritas por Merlin Properties tendrán derecho a percibir el dividendo que, en su caso, apruebe distribuir la Junta General de Accionistas de Testa convocada para su celebración en los días 29 ó 30 de junio de 2015 (pero no al dividendo extraordinario ni a las cantidades correspondientes a la reducción de capital acordados por la Junta General de Accionistas de Testa celebrada el 3 de febrero de 2015).

- (ii) Con sujeción a la aprobación por la Junta General de Accionistas de Merlin para la que este informe se pone a disposición, la posterior adquisición por la Sociedad de 114.894.179 acciones de Testa propiedad de Sacyr, por una contraprestación global de 1.555.240.363,77 euros, que serán entregadas por Sacyr a la Sociedad en varias fases:
  - (a) en una primera fase, no más tarde del 29 de julio de 2015, Sacyr entregará a la Sociedad 38.645.898 acciones de Testa, lo que haría que la Sociedad pasara a ostentar el 50,1% del capital social de Testa;
  - (b) en una segunda fase, no antes del 30 de septiembre de 2015 y no más tarde del 30 de junio de 2016, Sacyr entregará a la Sociedad 76.248.281 acciones de Testa, lo que haría que Merlin Properties pasara a ostentar el 99,6% del capital social de Testa.
- (iii) Al consumarse la adquisición por Merlin Properties del control en Testa, la formulación por Merlin Properties de una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de Testa, conforme a lo previsto en la normativa de aplicación. En relación con dicha oferta, Sacyr convino en el Acuerdo de Inversión, irrevocablemente, inmovilizar sus acciones en Testa y no acudir a la misma. La oferta pública de adquisición se realizaría de conformidad con los siguientes términos y condiciones esenciales
  - (a) De acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1998, de 28 de Julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1066/2007 y demás disposiciones concordantes de aplicación.
  - (b) Dirigida a todos los titulares de acciones de Testa, excluyendo (i) las acciones de las que sea titular la Sociedad en el momento de formular la oferta, y (ii) las acciones de Testa de las que sea titular Sacyr en el momento de formular la Oferta, que quedarán inmovilizadas de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Inversión.
  - (c) Ofreciendo como contraprestación a los titulares de acciones de Testa a los que la misma se dirija un precio conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007.

Adicionalmente a lo anterior, el consejo de administración entiende oportuno mencionar los siguientes aspectos adicionales:

- (i) dado que la adquisición del control de Testa está condicionada (i) por parte de la Sociedad (como antes ha sido referido) a la aprobación por su Junta General, y, (ii) por parte de Sacyr, a la liberación de la prenda que recae sobre las acciones de Testa, para el caso de que la Sociedad pudiera no tomar el control en Testa (por no aprobarse la operación por su Junta General o en caso de que Sacyr no libere la mencionada prenda hasta poder desprenderse de su total paquete de acciones en Testa), el Acuerdo de Inversión recoge, entre otros remedios, una indemnización convencional recíproca pactada a tanto alzado por los daños y perjuicios ocasionados, de 137.868.378,57 euros;
- (ii) el precio de adquisición de las acciones de Testa pactado con Sacyr y, en consecuencia, el precio de la oferta pública de adquisición antes mencionados serán objeto de ajuste para reflejar, en su caso, los dividendos distribuidos por Testa tras consumarse la adquisición por la Sociedad de una participación de control en la misma.
- (iii) en el Acuerdo de Inversión se recoge que, con el fin de que Testa pueda beneficiarse del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”), Sacyr, a partir del 29 de julio de 2015, convocará una Junta General de Testa en la que tanto Sacyr como la Sociedad deberán votar a favor de la opción de Testa por el citado régimen especial;
- (iv) Goldman Sachs y Morgan Stanley, han actuado como asesores financieros de la Sociedad en relación con la suscripción y adquisición por ésta de las acciones de Testa, contempladas en el Acuerdo de Inversión.

#### 4. Propuesta de acuerdo a la Junta General

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General extraordinaria en relación con el punto primero del orden del día:

**Primero.- Aprobación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley de Sociedades de Capital, de la adquisición por la Sociedad de la totalidad de la participación de Sacyr, S.A. en el capital social de la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.”, pudiendo llegar la participación de la Sociedad hasta el 100% del capital social de dicha sociedad.**

PROPUESTA DE ACUERDO:

*“Aprobar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f) de la Ley de Sociedades de Capital, la adquisición por la Sociedad de 114.894.179 acciones de la mercantil cotizada “Testa Inmuebles en Renta, S.A.” propiedad de Sacyr, S.A., pudiendo llegar la participación de la Sociedad hasta el 100% del capital*

social de dicha sociedad, todo ello en términos iguales o sustancialmente similares a los recogidos en el informe elaborado al efecto por el órgano de administración y puesto a disposición de esta junta general en el momento de la convocatoria (la “**Operación**”).

En el marco de lo anterior, se acuerda (i) ratificar, en la medida de lo necesario, el aumento de capital ya suscrito y desembolsado por la Sociedad en Testa Inmuebles en Renta, S.A., y (ii) delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la posibilidad de llevar a cabo cuantas actuaciones resulten necesarias o meramente convenientes para la conclusión de la Operación y realizar cuantos actos sean necesarios, recomendables, exigibles o convenientes para su más completa ejecución, incluyendo, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, los siguientes:

- (v) *negociar, pactar, presentar y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con la Operación conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo en particular, en caso de considerarlo o ser necesario, el otorgamiento de garantías e indemnizaciones que sean necesarias o convenientes, la asunción de compromisos de suscripción o de no transmisión (lock-up) e, incluso, la presentación de una oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Testa.*
- (vi) *obtener la financiación que fuera necesaria para concluir la Operación en la forma y términos que estimen, incluso mediante la ejecución del acuerdo de aumento de capital de la Sociedad, adoptado por la Junta General Ordinaria en pasado 1 de abril de 2015.*
- (vii) *llevar a cabo las correspondientes solicitudes, elaborar y presentar los documentos oportunos en los términos que consideren convenientes, realizando cuantos actos sean necesarios a los efectos de consumir la Operación incluyendo en cualquier caso:*
  - (f) *redactar, suscribir y presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) cuantos documentos fuera necesarios en el marco de la Operación, asumiendo la responsabilidad por su contenido, así como cuantos escritos, solicitudes, comunicaciones o notificaciones sean requeridas por la legislación aplicable o sean necesarias o convenientes para la ejecución de la Operación;*
  - (g) *comparecer y realizar cuantas actuaciones sean precisas ante cualesquiera autoridades competentes en cualquier jurisdicción y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de la Operación en cualquiera de sus aspectos y contenidos;*
  - (h) *otorgar cuantos documentos públicos y privados se requieran, comparecer ante notario para elevar a público los precedentes acuerdos, así como para subsanar, regularizar, aclarar y armonizar estos acuerdos con el sentido que pueda resultar necesario;*

- (i) *comparecer ante cualesquiera organismos o autoridades (incluyendo sin ánimo limitativo la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Iberclear y Bolsas de Valores), públicos o privados, suscribir cuantos documentos y realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la plena ejecución de los acuerdos anteriores; y*
  - (j) *redactar y publicar cuantos anuncios o comunicaciones de hecho relevante resulten necesarios o convenientes;*
- (viii) *en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias, recomendables, exigibles o meramente convenientes para el buen fin y la completa ejecución de la Operación.”*

\* \* \* \*

Madrid, a 8 de junio de 2015.

**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 13 Y 14 DE JULIO DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

---

**AL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta General, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta General, y delegación de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.**

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Sin perjuicio de cualesquiera delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con posibilidad expresa de subdelegación o sustitución y con toda la amplitud que fuera necesaria en Derecho para completar, ejecutar y desarrollar y modificar técnicamente (si fuera necesario), todos los acuerdos anteriores, así como para la subsanación de las omisiones o errores (formales, sustantivos o técnicos) de que pudieran adolecer los mismos, y su interpretación, concediendo solidariamente al Consejo de Administración, con expresa posibilidad de subdelegación o sustitución, en el Presidente, el Secretario y el Vicesecretario del Consejo de Administración o cualquier otro consejero, la facultad de otorgar las oportunas escrituras públicas en las que se recojan los acuerdos adoptados, con las más amplias facultades para realizar cuantos actos sean necesarios, otorgando los documentos que fueren precisos para lograr la inscripción, incluso parcial, en el Registro Mercantil de los anteriores acuerdos y de modo particular, para:*

- (a) Subsanan, aclarar, precisar o completar los acuerdos adoptados por la presente Junta General o los que se produjeran en cuantas escrituras y documentos se otorgaren en ejecución de los mismos y, de modo particular, cuantas omisiones, defectos o errores de fondo o de forma, sustantivos o técnicos, que impidieran el acceso de estos acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil, Registro de la Propiedad, Registro de la Propiedad Industrial y cualesquiera otros.*
- (b) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para la ejecución de los acuerdos adoptados por esta Junta General, otorgando cuantos documentos públicos o privados estimase necesarios o convenientes para la más plena eficacia de los presentes acuerdos, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes ante cualesquiera organismos públicos o privados.*
- (c) Delegar en uno o varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estime oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas le*

*han sido expresamente atribuidas por la presente Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.*

- (d) Determinar en definitiva todas las demás circunstancias que fueren precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueren oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la Ley para la más plena ejecución de lo acordado por la Junta General.*

*Asimismo se faculta expresamente a cualesquiera miembros del órgano de administración para que, individualmente y con su sola firma, puedan elevar a público los acuerdos adoptados, así como para otorgar cualesquiera escrituras adicionales que fueran necesarias o pertinentes para subsanar, aclarar, precisar o completar los acuerdos adoptados por la presente Junta General.”*