



MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 19 de julio de 2024

**Informe de la Comisión de Auditoría y Control sobre
las Operaciones Vinculadas relativas a la
Operación MEGA: Banco Agente**



Al Consejo de Administración de MERLIN Properties SOCIMI, S.A.:

El Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (en adelante la “Comisión”) de MERLIN Properties SOCIMI S.A. (en adelante “MERLIN” o la “Sociedad”), recoge en su artículo 10.iii) como función de la Comisión, la de ***“informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre las operaciones con partes vinculadas”***.

En cumplimiento de este requerimiento, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado, en su caso, las operaciones con partes vinculadas que se presentan por parte de la Dirección de acuerdo con **el Procedimiento de Operaciones con Partes Vinculadas, aprobado en noviembre de 2017 y actualizado en septiembre de 2021** (actualización de la LSC), así como con la legislación vigente aplicable.

En especial, los **artículos 529 vices: Definición de operaciones vinculadas**, por el que se entenderán por operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad o sus Sociedades dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la Sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NC 24); **y el artículo 529 unvices. Publicación de información sobre operaciones vinculadas**, por el que las Sociedades deberán anunciar públicamente, a más tardar en el momento de su celebración, las operaciones vinculadas que realice esta o Sociedades de su grupo y que alcancen o superen:

- a) el 5 por ciento del total de las partidas del activo o
- b) el 2,5 por ciento del importe anual de la cifra anual de negocios.

OBJETIVO DE LA REVISIÓN

- a. Analizar que las operaciones vinculadas que se presenten **se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato**, mediante el análisis de informes o datos comparativos de mercado con otras transacciones similares, ofertas a terceros, que se estimen oportunos.
- b. Proponer al Consejo de Administración la aprobación de aquellas operaciones vinculadas, **de manera previa a su formalización**, siempre y cuando se realicen en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas.
- c. Verificar, con los análisis realizados por Auditoría Interna, **que no existen operaciones vinculadas formalizadas por la Dirección y registradas en los sistemas de información del Grupo (SAP) que no hayan sido previamente presentadas** para su análisis y preaprobación requerida.



ALCANCE DE LA REVISIÓN

El conocimiento de los hechos relevantes y, en su caso, las recomendaciones incluidas en este informe son el resultado de:

- El **análisis realizado por la Dirección de Auditoría Interna**, a requerimiento de la Comisión de Auditoría y Control, sobre la Operación vinculada del Banco Santander al realizar de Banco Agente en la Ampliación de Capital relativa a la Operación MEGA.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la normativa española sobre valores, la tarea del banco agente es fundamental y directamente ligada al éxito de la ampliación de capital. El Agente asumen una responsabilidad clave en la estructuración, comunicación y coordinación operativa de los diferentes participantes internos y externos de la emisión.

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control ha revisado los análisis presentados por la Dirección y por Auditoría Interna de la Sociedad.

A) PROPUESTA DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la regulación legal vigente, Merlin está interesada en contratar a Santander para que le preste los servicios para actuar como Banco Agente de la ampliación de capital acelerada prevista próximamente, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación.

Los servicios por contratar son:

- Colaboración con el Cliente, sus asesores legales y las entidades coordinadoras globales en el análisis de la operativa y revisión de los aspectos técnicos relacionados con la Ampliación de Capital según se describan en la documentación correspondiente.
- Análisis de los aspectos técnicos más relevantes con BME y la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante "Iberclear").
- Reuniones y conferencias con el Cliente, sus asesores legales y las entidades coordinadoras globales para la revisión de los calendarios, horarios y procedimientos necesarios para asegurar la correcta ejecución y liquidación de la ampliación.
- Coordinación del abono en la cuenta del Cliente del importe de la Ampliación (prefunding) por parte de la Entidad Coordinadora Global prefinanciadora y emisión del certificado de desembolso.



- Envío a Iberclear de las comunicaciones necesarias para el alta de las nuevas acciones que se emitan en la Ampliación a favor de la Entidad Coordinadora Global prefinanciadora.
- Recepción, depuración, y proceso de los ficheros HTITUEA que deberán enviar las Entidades Coordinadoras Globales con la información necesaria de los adjudicatarios finales de la Ampliación para la ejecución y liquidación de la operación bursátil especial.
- Asistencia a las entidades participantes de Iberclear durante el desarrollo de la ampliación para su correcta preparación, redactando y emitiendo para ello las Instrucciones Operativas que resulten necesarias.
- Prestar cualquier otro servicio que deba asumir el Agente para la ejecución de la Ampliación de acuerdo con los estándares del mercado para este tipo de operaciones.

B) PROPUESTA ECONÓMICA

PROPUESTA ECONÓMICA DEL BANCO SANTANDER: 50k€ (0,005% de la EMISIÓN)

Para el análisis a realizar para la determinación de dicha operación en condiciones de mercado y con respeto al principio de igualdad de trato de los accionistas, se han tenido en cuenta fees ya pagados por la Sociedad en operaciones similares, así como otros comparables de mercado.

Antecedentes en MERLIN:

- BNP como Banco Agente de dos ampliaciones con derechos (rights issue) en abril y agosto de 2015: 30K€

Otros antecedentes de mercado de ABB (Accelerated Book Building):

- Ampliación de SACYR de 200M€ (B. Santander como Banco Agente):45k€
- Ampliación de AMADEUS de 750M€ (BBVA como Banco Agente):45k€

Es por todo ello, que la Comisión de Auditoría y Control concluye que la operación propuesta para la Persona Vinculada se realiza a mercado y con igualdad de trato a otros accionistas, por lo que informa favorablemente al Consejo para su aprobación.

En Madrid, a 19 de julio de 2024.

Donald Johnston

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control