



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 Co-Global Coordinator**



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 Co-Global Coordinator en la Ampliación de Capital relativa a la Operación MEGA.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la normativa española sobre valores, la tarea del coordinador global (global coordinator) es fundamental y directamente ligada al éxito de la ampliación de capital. Siendo el banco de negocios el que desempeña el papel de coordinador global, esto es, el encargado de estructurar y coordinar la oferta

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 Co-Global Coordinator de la ampliación de capital acelerada prevista próximamente, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación.

Los servicios que ofrecerá Banco Santander a MERLIN por su rol en la operación serán los siguientes:

- Ayudar a los Global Coordinators en la preparación de los trabajos previos a la ejecución de la ampliación de capital acelerada.
- Participar en la fase de ejecución de la ampliación, que incluye:
 - o Ayudar al equipo gestor en la presentación del “*equity story*” y posicionamiento de la Compañía de cara a la ampliación
 - o Asistir en el proceso de determinación de los inversores *target* para la ampliación
 - o Colaborar en el ejercicio de *wallcrossing*
 - o Asesorar en el precio indicativo de lanzamiento, en su estrategia de colocación y en la recomendación de asignación de participaciones (*allocation*)
 - o Asesorar al Consejo de Administración en la toma de decisiones relativas a la operación

- Llevar a cabo la Due Diligence en representación de los inversores que entren en la ampliación
- Asistir en la coordinación de las interacciones con la CNMV
- Asesorar en la comunicación a mercado
- Dedicación completa de sus equipos de venta internos a la colocación y sobresuscripción del libro de órdenes

B) PROPUESTA ECONÓMICA

PROPUESTA ECONÓMICA DEL BANCO SANTANDER: MÁXIMO DE 1.500.000€ (ca. 0,15% 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.

El importe máximo de *fee* planteado en esta operación asciende a 1,5 millones de euros, de los cuales aproximadamente 1 millón de euros se plantea como *fee* base, y 500.000 euros como incentivo (que dependerá del precio alcanzado en la colocación).

Antecedentes en MERLIN:

- En la ampliación de capital (con derechos) de julio 2015, Banco Santander participó en el sindicado de bancos colocadores de MERLIN, con un rol de Co-Bookrunner (dos escalones inferiores al rol de Co-Global Coordinator).

Por ese rol de Co-Bookrunner, MERLIN remuneró a Banco Santander (por aquel entonces, la entidad no era accionista de MERLIN) con 1,3 millones de euros de *fee* (1,2 millones de euros de base y 0,1 millones de euros de incentivo).

Antecedentes respecto a los fees de otros agentes incluidos en la emisión:

- En la ampliación de capital prevista, participarán como Co-Global Coordinator (además de Banco Santander), JP Morgan, Deutsche Bank y Bank of America ML. siendo su estructura de remuneración idéntica en cuanto a base *fee* e incentivo.

Otros antecedentes en otras operaciones de mercado:

- A pesar de que los *fees* individuales que perciben las entidades financieras por este tipo de asesoramiento no se hacen públicos, en operaciones de ampliación de capital con derechos (donde los *fees* totales de la operación se hacen públicos en el folleto de emisión), los *fees* totales suelen estar entre el 2% y el 3% del valor de la emisión.
- En la salida a Bolsa de MERLIN, los *fees* ascendieron a aprox. 2,15% del importe levantado. En la ampliación de capital de abril 2015, los *fees*



supusieron el 3,06% del importe de la ampliación. En la ampliación de julio 2015, los *fees* ascendieron al 3,0%.

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