

FOR INFORMATION PURPOSES ONLY. Spanish Version prevails.

TO THE NATIONAL SECURITIES MARKET COMMISSION (*COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES*)

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (“MERLIN”), in compliance with the applicable legislation, hereby notifies the following

RELEVANT INFORMATION

It is reported that, today, the NATIONAL SECURITIES MARKET COMMISSION has resolved, in relation to the total spin-off of Metrovacesa, S.A. to MERLIN, Testa Residencial, SOCIMI, S.A.U. and Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., and pursuant to Sections 26.1.d) and 41.1.c) of Royal Decree 1310/2005, of November 4, that the document which is included as Annex hereto is equivalent to the informative prospectus required in accordance with the aforementioned Royal Decree

Madrid, October 27, 2016.

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.

DOCUMENTO EQUIVALENTE AL FOLLETO



Escisión total de METROVACESA, S.A.

a favor de

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

TESTA RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.

Octubre de 2016

Este documento, conforme a lo establecido en los artículos 26.1.d) y 41.1.c) del Real Decreto 1310/2005, ha sido considerado por la CNMV como equivalente al folleto exigible de acuerdo con lo establecido en dicho Real Decreto

Índice

1.	PERSONA RESPONSABLE DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE	1
1.1	IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA RESPONSABLE	1
1.2	DECLARACIÓN DE LA PERSONA RESPONSABLE	1
2.	CONTENIDO DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE	1
2.1	ANTECEDENTES	1
2.2	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN: ESCISIÓN TOTAL	3
2.3	PRINCIPALES ASPECTOS JURÍDICOS DE LA ESCISIÓN	3
2.3.1	Tipo de canje de las acciones	3
2.3.2	Acciones que acudirán al canje	4
2.3.3	Métodos para atender la ecuación de canje	4
2.3.4	Procedimiento de canje de las acciones	5
2.3.5	Fecha a partir de la cual las acciones que sean entregadas en canje dan derecho a participar en las ganancias sociales	7
2.3.6	Fecha de efectos contables de la escisión	7
2.3.7	Prestaciones accesorias y derechos especiales	7
2.4	RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LAS NUEVAS ACCIONES DE MERLIN PROPERTIES	7
2.4.1	Período de no disposición	7
2.4.2	Requisitos para la transmisión una vez transcurrido el Período de No Disposición	8
2.4.3	Transmisiones de acciones que representen un diez por ciento (10%) o más del capital social de Merlin Properties transcurrido el Período de No Disposición	8
2.4.4	Transmisiones de acciones en mercado de Merlin Properties transcurrido el Período de No Disposición	9
2.4.5	Coordinación de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa: venta conjunta de participaciones significativas de Merlin Properties	9
2.4.6	Transmisiones libres de acciones de Merlin Properties en cualquier momento	10
2.5	DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL DOCUMENTO EQUIVALENTE.....	10
3.	MÉTODO DE CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE.....	14
4.	COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LAS COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES TRAS LA ESCISIÓN	17
4.1	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	18
4.2	COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL Y COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	18

5.	PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y ACCIONES TITULARIDAD DE CONSEJEROS DE MERLIN PROPERTIES TRAS LA ESCISIÓN	19
	ANEXO INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA.....	22

DOCUMENTO EQUIVALENTE AL FOLLETO INFORMATIVO RELATIVO A LA ESCISIÓN DE METROVACESA, S.A. EN FAVOR DE, ENTRE OTROS, MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1. PERSONA RESPONSABLE DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE

1.1 Identificación de la persona responsable

D. Ismael Clemente Orrego, mayor de edad, con D.N.I. número 8.840.073-T, en vigor, y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, en nombre y representación de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. (en adelante *Merlin Properties* o la *Sociedad*), sociedad domiciliada en, Madrid, Paseo de la Castellana 42, con N.I.F. A-86977790 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.065, libro 0, folio 206, sección 8ª, hoja M-577086, en su condición de Consejero Delegado de Merlin Properties y en virtud de las facultades en él sustituidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 20 de octubre de 2016 al amparo de la capacidad de sustitución de las facultades delegadas en ese órgano conferida por la Junta General de Accionistas de Merlin Properties celebrada el 15 de septiembre de 2016, asume la responsabilidad de la información contenida en este documento equivalente (el *Documento Equivalente*).

1.2 Declaración de la persona responsable

D. Ismael Clemente Orrego, en nombre y representación de Merlin Properties, como responsable de este Documento Equivalente, declara, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, que la información contenida en este Documento Equivalente es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO EQUIVALENTE

2.1 Antecedentes

El día 21 de junio de 2016, Merlin Properties, Metrovacesa, S.A. (*Metrovacesa*), Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (*Testa Inmuebles*), Testa Residencial, S.L.U. (*Testa Residencial*), Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A. (en adelante, conjuntamente, los *Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa*), firmaron un acuerdo de integración para crear el mayor grupo inmobiliario español de activos patrimoniales en alquiler y la mayor compañía española de activos residenciales en alquiler mediante la integración en Merlin Properties y en Testa Residencial, respectivamente, de sendos bloques patrimoniales escindidos de Metrovacesa que, en conjunto, suponen la mayor parte del patrimonio de Metrovacesa (el *Acuerdo de Integración*).

Los Consejos de Administración de Merlin Properties y Metrovacesa, y el Administrador Único de Testa Residencial, en sus respectivas sesiones celebradas el 21 de junio de 2016, redactaron, aprobaron y suscribieron el proyecto de escisión total de Metrovacesa (como sociedad escindida) a favor de Merlin Properties, Testa Residencial y una sociedad de nueva constitución que se llamaría Metrovacesa Promoción y Arrendamientos, S.A. (*Metrovacesa Promoción y Arrendamientos*) (Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamientos, conjuntamente, las *Sociedades Beneficiarias*) (en lo sucesivo, el *Proyecto de Escisión*).

El Proyecto de Escisión fue redactado y refrendado mediante su firma por los miembros de los órganos de administración de las tres sociedades (con las excepciones de los Consejeros de Merlin Properties D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde y D. Hammad Waqar Sajjad Khan, que se encontraban ausentes), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (la *Ley de Modificaciones Estructurales*), en relación con el artículo 73 del mismo texto legal, y quedó publicado en las páginas web corporativas de Merlin Properties (www.merlinproperties.com) el 28 de julio de 2016 y Metrovacesa (www.metrovacesa.com) el 28 de junio de 2016 y, en relación con Testa Residencial, quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de julio de 2016.

Con fecha 5 de agosto de 2016, el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid al efecto, esto es, Valtecnic, S.A., emitió un informe dirigido a los órganos de administración de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa, el cual, sobre la base de la información utilizada y de los procedimientos aplicados y sujeto a las dificultades especiales de valoración referidas en su apartado 1.2, concluyó que el tipo de canje propuesto por los órganos de administración de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa está justificado, y los criterios de valoración utilizados por dichos órganos de administración y los rangos de valores a los que conducen son razonables.

Posteriormente, los órganos de administración de Merlin Properties, Testa Residencial, y Metrovacesa aprobaron, en sus respectivas sesiones de 8, 9 y 10 de agosto de 2016, los preceptivos informes de administradores sobre el Proyecto de Escisión en los que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 33 y concordantes de la Ley de Modificaciones Estructurales, se explica y justifica detalladamente el Proyecto de Escisión en sus aspectos jurídicos y económicos.

A su vez, los Consejos de Administración de Metrovacesa y Merlin Properties acordaron, en sus indicadas sesiones de 8 y 10 de agosto, convocar las respectivas Juntas Generales de accionistas para su celebración, en el caso de Metrovacesa, el día 15 de septiembre de 2016, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día siguiente, 16 de septiembre de 2016; y, en el caso de Merlin Properties, el día 14 de septiembre de 2016 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día siguiente, 15 de septiembre de 2016.

El día 15 de septiembre de 2016, las Juntas Generales de accionistas de Merlin Properties y Metrovacesa y el socio único de Testa Residencial aprobaron, entre otras cuestiones, la escisión total de Metrovacesa en la que Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamientos actúan como sociedades beneficiarias, de conformidad con lo previsto en el Proyecto de Escisión. Con fecha 19 de septiembre de 2016, se publicó el anuncio de escisión total de Metrovacesa en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en el diario “La Razón”.

Por último, una vez adoptados los mencionados acuerdos, publicado el referido anuncio y transcurrido el plazo legal sin que ningún acreedor o titular de obligaciones hubiera ejercitado su derecho de oposición, las sociedades participantes en la escisión otorgaron, el 20 de octubre de 2016 ante don Antonio Pérez-Coca Crespo, Notario de Madrid, bajo el número 5.113 de su protocolo, la escritura pública de escisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 45 de la Ley de Modificaciones Estructurales, en relación con el artículo 73 del mismo texto legal y 227 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil. La referida escritura pública de escisión ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de octubre de 2016.

2.2 **Estructura de la operación: escisión total**

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de Metrovacesa y Merlin Properties es la escisión total, en los términos previstos en los artículos 69 y concordantes de la Ley de Modificaciones Estructurales. La escisión conlleva la extinción de Metrovacesa y la división de todo su patrimonio en tres partes (el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmiten en bloque y por sucesión universal a Merlin Properties (en el caso del Patrimonio Comercial), a Testa Residencial (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamientos (en el caso del Patrimonio No Estratégico), respectivamente, recibiendo los accionistas de Metrovacesa acciones de cada una de las Sociedades Beneficiarias en la misma proporción que su participación en el capital de Metrovacesa al tiempo en que la escisión tenga efectos, conforme al tipo y el procedimiento de canje referidos en el apartado siguiente.

2.3 **Principales aspectos jurídicos de la escisión**

2.3.1 **Tipo de canje de las acciones**

El tipo de canje ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa, y será de 1 acción de Merlin Properties, de UN EURO (1 euro) de valor nominal cada una, por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa, de VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (0,25 euros) de valor nominal cada una.

Se hace constar que este tipo de canje se calculó tomando en consideración, en particular:

- la distribución por Merlin Properties de un importe máximo de SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (66.221.150 euros) a sus accionistas a razón de 0,205 euros brutos por acción) a la que se hace referencia en el apartado 3.2 del Proyecto de Escisión, de la siguiente manera:
 - la distribución de reservas disponibles por importe de DOS CÉNTIMOS DE EURO (0,02 euros) brutos por cada acción con derecho a percibirla. Esta distribución de reservas disponibles fue acordada por la Junta General de Accionistas de Merlin Properties celebrada el pasado 15 de septiembre de 2016 y ha sido efectuada por esta sociedad el 25 de octubre de 2016.
 - la distribución de un dividendo a cuenta, por importe de DIECIOCHO CÉNTIMOS Y MEDIO DE EURO (0,185 euros) brutos por cada acción con derecho a percibirlo. Esta distribución de dividendo fue acordada por el Consejo de Administración de Merlin Properties celebrado el pasado 19 de octubre de 2016 y ha sido efectuada por esta sociedad el 25 de octubre de 2016.
- la distribución por Metrovacesa de un dividendo extraordinario en efectivo, por un importe máximo de 50.000.024,92 euros, a razón de 0,0162586999992066 euros brutos por cada acción con derecho a percibirlo, a la que se hace referencia en el apartado 3.2 del Proyecto de Escisión. Esta distribución de dividendo fue acordada por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa celebrada el pasado 15 de septiembre de 2016 y ha sido efectuada por esta sociedad el 5 de octubre de 2016.

El análisis económico del referido tipo de canje se encuentra recogido en el apartado 3.6 del informe sobre el Proyecto de Escisión aprobado por el Consejo de Administración de Merlin Properties en su sesión de 10 de agosto de 2016, en el apartado 4.2 del correspondiente informe sobre el Proyecto de Escisión aprobado por el Consejo de Administración de Metrovacesa en su

sesión de 8 de agosto de 2016, así como en el apartado 3.7 del correspondiente informe sobre el Proyecto de Escisión aprobado por el Administrador Único de Testa Residencial el día 9 de agosto de 2016.

Adicionalmente, el tipo de canje para las acciones de Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento es el siguiente:

- Una acción de Testa Residencial (de 0,01 euros de valor nominal) por cada acción de Metrovacesa (de 0,25 euros de valor nominal); y
- Una acción de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (de 0,10 euros de valor nominal) por cada acción de Metrovacesa (de 0,25 euros de valor nominal).

2.3.2 Acciones que acudirán al canje

Merlin Properties

Si se tiene en cuenta que (i) el capital social de Metrovacesa está integrado por un total de 3.075.278.154 acciones, (ii) la valoración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa que asciende a 1.672.844.550 euros, según se recoge en el apartado 4.2 del Proyecto de Escisión, y (iii) la ecuación de canje referida en el apartado 2.3.1 anterior, se ha de concluir que Merlin Properties debe entregar a los accionistas de Metrovacesa 146.740.750 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, para atender el canje. Dichas acciones se emiten además con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global de 1.526.103.800 euros. El código ISIN asignado a las nuevas acciones de Merlin Properties es el ES0105025052.

Testa Residencial

Si se tiene en cuenta que (i) el capital social de Metrovacesa está integrado por un total de 3.075.278.154 acciones, (ii) la valoración del Patrimonio Residencial de Metrovacesa que asciende a 441.785.000 euros, según se recoge en el apartado 4.2 del Proyecto de Escisión, y (iii) la ecuación de canje referida en el apartado 2.3.1 anterior, se ha de concluir que Testa Residencial debe entregar a los accionistas de Metrovacesa 3.075.278.154 acciones, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, para atender el canje. Dichas acciones se emiten además con una prima de emisión de 0,133656923984379 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global de 411.032.218,46 euros.

Finalmente, se hace constar que las entidades participantes en la escisión han designado a Banco Santander, S.A. como agente de canje, el cual llevará a cabo, a su vez, las funciones de “agente de picos”, en caso de que estos se generen y no resulte de aplicación lo previsto en el apartado 2.3.4.(v). A través de esta entidad, y de conformidad con los procedimientos establecidos por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR), debe ser justificada la titularidad de las acciones de Metrovacesa y realizadas las gestiones que, en su caso, resulten procedentes para la mejor ejecución del canje.

2.3.3 Métodos para atender la ecuación de canje

Merlin Properties

De acuerdo con el Proyecto de Escisión, para atender la ecuación de canje en lo que respecta al Patrimonio Comercial (que es el que recibe Merlin Properties como consecuencia de la escisión)

se aumentará el capital social de Merlin Properties con cargo a las aportaciones no dinerarias relacionadas y descritas en los apartados 4.1.1 A) y 4.3 A) del Proyecto de Escisión, que constituyen en Patrimonio Comercial. En concreto, Merlin Properties aumentará su capital social por un importe nominal global de 146.740.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Merlin Properties actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones de nueva emisión se emitirán con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 1.526.103.800 euros. Las nuevas acciones representan aproximadamente un 31,24% del capital social resultante de Merlin Properties, que asciende a 469.770.750 euros, dividido en 469.770.750 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Testa Residencial

De acuerdo con el Proyecto de Escisión, para atender la ecuación de canje en lo que respecta al Patrimonio Residencial (que es el que recibe Testa Residencial como consecuencia de la escisión) se aumentará el capital social de Testa Residencial con cargo a las aportaciones no dinerarias relacionadas y descritas en los apartados 4.1.1 B) y 4.3 B) del Proyecto de Escisión, que constituyen en Patrimonio Residencial. En concreto, Testa Residencial aumentará su capital social por un importe nominal global de 30.752.781,54 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.075.278.154 nuevas acciones ordinarias de 1 céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Testa Residencial actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones de nueva emisión se emitirán con una prima de emisión de 0,133656923984379 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 411.032.218,46 euros. Las nuevas acciones representan aproximadamente un 65,76% del capital social resultante de Testa Residencial, que asciende a 46.765.937,32 euros, dividido en 4.676.593.732 acciones, de 1 céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas. Por tanto, la participación de Merlin Properties en Testa Residencial ha dejado de consolidarse por integración global pasando a incorporarse a los estados financieros del grupo Merlin Properties por el método de la participación.

2.3.4 Procedimiento de canje de las acciones

El canje de las acciones de Metrovacesa por acciones Merlin Properties se realizará de conformidad con el procedimiento previsto en el apartado 7.2 del Proyecto de Escisión, así como en el hecho relevante remitido por Merlin Properties el 25 de octubre de 2016 (número de registro oficial 244.014) y en el anuncio publicado en dicha fecha en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, número 204, y en el diario “La Razón”. De acuerdo con la indicada comunicación de hecho relevante y el referido anuncio, el canje de acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin Properties se efectuará una vez verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el presente Documento Equivalente e inscrita la escritura de escisión en el Registro Mercantil de Madrid.

El procedimiento de canje de las acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin Properties transcurrirá del siguiente modo:

- (i) Inscrita la escritura de escisión en el Registro Mercantil de Madrid y verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el presente Documento Equivalente al folleto

informativo en relación con las acciones a emitir por Merlin Properties, se procederá al canje de las acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin Properties.

- (ii) La fecha en que tendrá efecto el canje se indicará en los anuncios a publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el diario “La Razón”, en el hecho relevante que al efecto publique Merlin Properties y que estará disponible en su página web corporativa y en la página web de la CNMV y en los Boletines Oficiales de las Bolsas españolas.
- (iii) Se designará una entidad financiera que actuará como agente y que se identificará en los anuncios referidos en el párrafo (ii) precedente.
- (iv) El canje se efectuará a través de las entidades que sean depositarias de las acciones de Metrovacesa aplicando los procedimientos que correspondan dentro del marco del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro 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.
- (v) A fin de facilitar el canje y la adquisición de un número entero de acciones de Merlin Properties por los accionistas minoritarios de Metrovacesa que a las 00:01 horas del día 21 de junio de 2016 constaban inscritos como titulares de esas acciones en los registros de detalle de las entidades participantes en el Sistema de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), la fracción de una acción de Merlin Properties que, en su caso, corresponda al accionista minoritario en exceso sobre el número entero de acciones de Merlin Properties canjeadas por su participación en Metrovacesa se atribuirá en copropiedad al accionista minoritario y, por la cuota restante hasta el total de la propiedad de la acción, a uno de los accionistas principales de Metrovacesa (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. o Banco Popular Español, S.A.).
- (vi) La distribución entre los accionistas principales de Metrovacesa de esas fracciones complementarias de la propiedad de una acción se hará en la misma proporción entre esos tres accionistas principales que las cuotas de capital que respectivamente poseían en Metrovacesa al tiempo de la aprobación del Proyecto de Escisión, pero de forma individual cada uno de los accionistas mayoritarios en copropiedad con cada uno de los minoritarios.
- (vii) Los accionistas principales de Metrovacesa se han comprometido con Metrovacesa a donar la fracción de copropiedad que se les atribuya en esas acciones de Merlin Properties a favor del accionista minoritario de Metrovacesa que sea copropietario de la acción, sin exigirle contraprestación alguna.
- (viii) El compromiso de los accionistas principales se extiende a un número máximo de 3.500 acciones (en caso de déficit, las asignaciones se realizarán comenzando por los accionistas minoritarios con menor número de acciones) y a la copropiedad sobre no más de una acción junto con cada uno de los accionistas minoritarios inscritos como titulares de acciones de Metrovacesa a la hora y en la fecha indicados.
- (ix) Como consecuencia de la ejecución de la escisión, las acciones de Metrovacesa quedarán amortizadas.

2.3.5 Fecha a partir de la cual las acciones que sean entregadas en canje dan derecho a participar en las ganancias sociales

Los accionistas de Metrovacesa tendrán derecho a participar en las ganancias sociales de las Sociedades Beneficiarias desde el 26 de octubre de 2016, fecha de eficacia de la inscripción de la escisión en el Registro Mercantil de Madrid, en los mismos términos que el resto de titulares de acciones de las Sociedades Beneficiarias en circulación en esa fecha.

A los efectos de lo dispuesto en el último inciso del artículo 31.6ª de la Ley de Modificaciones Estructurales, en relación con el artículo 74 del mismo cuerpo legal, se deja constancia de que el mencionado derecho a participar en las ganancias sociales no estará afectado por peculiaridades de ninguna clase.

2.3.6 Fecha de efectos contables de la escisión

La fecha a partir de la cual las operaciones de Metrovacesa relativas al Patrimonio Comercial y al Patrimonio Residencial se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de Merlin Properties y Testa Residencial, respectivamente, será el 15 de septiembre de 2016.

La fecha a partir de la cual las operaciones de Metrovacesa relativas al Patrimonio No Estratégico se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento será el 1 de enero de 2016.

Las fechas referidas en los dos párrafos anteriores son conformes con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

2.3.7 Prestaciones accesorias y derechos especiales

Existen en Merlin Properties las prestaciones accesorias a que se refiere el artículo 8 de sus estatutos sociales, unidos al Proyecto de Escisión como Anexo 10, y a las que quedarán obligados los accionistas que cumplan las condiciones allí establecidas. La escisión no tendrá incidencia, no obstante, sobre tales prestaciones accesorias y los accionistas obligados a ellas no recibirán compensación de ningún tipo con motivo de la escisión.

Tampoco existen en ninguna de las sociedades participantes en la escisión obligaciones de aportación de industria, ni titulares de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de los representativos de capital a los que vaya a otorgarse derecho alguno.

2.4 Restricciones a la libre transmisibilidad de las nuevas acciones de Merlin Properties

El Acuerdo de Integración recoge determinados compromisos en relación con la transmisibilidad de las acciones de Merlin Properties adquiridas, directa o indirectamente, por los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa, esto es, Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A., como consecuencia de la escisión del patrimonio comercial de Metrovacesa en beneficio de Merlin Properties.

2.4.1 Período de no disposición

Cada uno de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa se ha comprometido a no transmitir acciones (o derechos de voto) de Merlin Properties (o, de forma directa o indirecta, realizar, acordar o anunciar operaciones con efecto equivalente) durante un período de seis (6) meses a contar desde la inscripción de la escritura en virtud de la cual se formalice la escisión de

Metrovacesa en el Registro Mercantil (el *Período de No Disposición*), salvo por las asignaciones gratuitas de acciones de Merlin Properties que realicen los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa en favor del resto de accionistas minoritarios de Metrovacesa en los términos del Proyecto de Escisión.

2.4.2 Requisitos para la transmisión una vez transcurrido el Período de No Disposición

Transcurrido el Período de No Disposición, el Accionista de Metrovacesa que desee llevar a cabo una transmisión de acciones de Merlin Properties deberá cumplir con los requisitos que se establecen en los apartados 2.4.3, 2.4.4 y 2.4.5 siguientes.

Las restricciones establecidas en los apartados 2.4.3 y 2.4.4 siguientes no resultarán de aplicación a aquel Accionista de Metrovacesa cuya participación quede por debajo del 2 %.

2.4.3 Transmisiones de acciones que representen un diez por ciento (10%) o más del capital social de Merlin Properties transcurrido el Período de No Disposición

Transcurrido el Período de No Disposición, cada uno de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa reconoce a Merlin Properties un derecho de adquisición preferente para el caso de que uno o varios Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa (el *Accionista Transmitedente*) tenga intención de transmitir a un mismo adquirente que realice una oferta en firme y vinculante (considerando a las entidades de un grupo de sociedades –conforme se define grupo en el artículo 42 del Código de Comercio español–, así como a las personas que actúen de forma concertada de acuerdo con la información disponible para el público en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (*CNMV*), como un único adquirente):

- (a) acciones de Merlin Properties del mismo Accionista Transmitedente que representen, en una o varias operaciones, el diez por ciento (10) % o más del capital social de Merlin Properties; o
- (b) acciones de Merlin Properties del mismo Accionista Transmitedente que representen un porcentaje inferior del diez por ciento (10) % o más del capital social de Merlin Properties, pero que sumado a la participación previa que posea ese mismo adquirente a la luz de la información pública revelada a la CNMV, alcance o exceda el quince por ciento (15) % o más del capital social de Merlin Properties.

El Accionista Transmitedente deberá notificar al presidente, al consejero delegado y al secretario del consejo de administración de Merlin Properties su intención de transmitir el número concreto de acciones, el porcentaje que tales acciones representan respecto del capital social de la sociedad correspondiente, el tercer potencial adquirente y las condiciones de pago del precio (la *Notificación de Venta*).

El consejo de administración de Merlin Properties deberá notificar al Accionista Transmitedente en un plazo máximo de veinte (20) días si tiene intención de (i) que la propia Merlin Properties adquiera las acciones en las condiciones indicadas en la Notificación de Venta; (ii) designar a uno o varios terceros para que adquiera las acciones en tales condiciones; o (iii) una combinación de las anteriores (la *Notificación de Respuesta*).

La Notificación de Respuesta constituirá una oferta irrevocable de compra de las acciones de Merlin Properties, según sea el caso, titularidad del Accionista Transmitedente en los términos establecidos en la Notificación de Venta, de manera que la venta se formalizará en un plazo de

cinco (5) días naturales a contar desde la fecha de la Notificación de Respuesta (o aquella fecha posterior que prevea la Notificación de Venta).

En caso de que la Notificación de Respuesta de Merlin Properties sea negativa, así como en caso de ausencia de Notificación de Respuesta, el Accionista Transmitente tendrá plena libertad para transmitir las acciones indicadas en la Notificación de Venta al tercero, en un plazo máximo de quince (15) días a contar desde la fecha de recepción de la Notificación de Respuesta o de la fecha en que finalizó el plazo de Merlin Properties para enviar la Notificación de Respuesta.

2.4.4 Transmisiones de acciones en mercado de Merlin Properties transcurrido el Período de No Disposición

Transcurrido el Período de No Disposición los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa tendrán libertad para transmitir a cualquier tercero acciones cuya transmisión no esté inmersa en la obligación de reconocer a Merlin Properties el derecho de adquisición preferente establecido en el apartado 2.4.3 anterior, incluyendo ventas a uno o varios compradores por un porcentaje del capital social inferior al diez por ciento (10%) de Merlin Properties, o en caso de que se vendan en los mercados bursátiles conforme a sus reglas de negociación, sin que, en estos casos, el número de acciones transmitidas por cada Accionista de Metrovacesa cada día pueda exceder del 20% del volumen medio diario de contratación de las acciones de Merlin Properties teniendo en cuenta a estos efectos la media diaria de contratación de las acciones de Merlin Properties en las quince (15) sesiones bursátiles previas a la fecha de la venta.

2.4.5 Coordinación de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa: venta conjunta de participaciones significativas de Merlin Properties

Transcurrido el Período de No Disposición, si alguno de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa (*Accionista Promotor*) tuviese intención de vender acciones que representen más del uno por cien (1 %) del capital social de Merlin Properties (el *Umbral Significativo*), deberá notificar al resto de Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa (los *Restantes Accionistas*) dicha circunstancia y ofrecerles participar en la colocación de forma proporcional a la participación en el capital que el Accionista Promotor desea transferir respecto a su participación en Merlin Properties (la *Colocación Significativa*). Los Restantes Accionistas deberán contestar por escrito al Accionista Promotor si desean participar en la Colocación Significativa en un plazo de diez (10) días naturales a contar desde que hubiesen recibido la notificación del Accionista Promotor. En ausencia de respuesta en el citado plazo, se entenderá que los Restantes Accionistas no desean participar en la Colocación Significativa.

Los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa reconocen que las entidades colocadoras deberán invitar a Merlin Properties a presentar órdenes y participar en la asignación de acciones a inversores en los procesos de Colocación Significativa.

Merlin Properties ha asumido el compromiso expreso de colaborar, y hacer que el equipo directivo de Merlin Properties colabore activamente con los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa que participen en la Colocación Significativa a los efectos de que ésta se complete con éxito. Este compromiso incluirá, sin ánimo limitativo, pero siempre de forma razonada, participación de los equipos directivos de Merlin Properties en road shows, due diligence, presentaciones comerciales, sesiones de redacción de folletos, reuniones individualizadas con inversores y, en general, asistencia en el proceso de venta de una participación relevante que exceda el Umbral Significativo. Esta colaboración se llevará a cabo en todo caso con pleno respeto a la normativa

vigente, sin afectar al normal desarrollo de la actividad de Merlin Properties, sin que pueda conllevar responsabilidad alguna para Merlin Properties, y con el compromiso por parte de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa de reembolsar los gastos en que al efecto incurra Merlin Properties.

Completada una Colocación Significativa con involucración de alguno de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa como vendedor, los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa, hayan participado o no en el proceso de Colocación Significativa, han asumido el compromiso de no promover un nuevo proceso de Colocación Significativa hasta que hayan transcurrido tres (3) meses. Este plazo resultará de aplicación cada vez que se lleve a cabo una Colocación Significativa promovida y participada por alguno de los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa.

2.4.6 Transmisiones libres de acciones de Merlin Properties en cualquier momento

Los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa podrán en los siguientes supuestos transmitir libremente sus acciones en Merlin Properties una vez que se haya otorgado e inscrito en el Registro Mercantil la escritura en virtud de la cual se formalice la escisión de Metrovacesa sin que resulte de aplicación el Periodo de No disposición y restantes restricciones establecidas en los apartados 2.4.1, 2.4.3, 2.4.4 y 2.4.5 anteriores:

- (i) transmisiones por un Accionista de Metrovacesa dentro de su respectivo grupo de sociedades (pero no entre Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa), en el entendido de que:
 - (A) el adquirente de las acciones correspondientes deberá asumir como propias las obligaciones y restricciones descritas en el presente apartado 2.4; y
 - (B) en caso de que el Accionista de Metrovacesa de que se trate deje de ostentar el control sobre el adquirente de las acciones correspondientes, el Accionista de Metrovacesa de que se trató deberá recomprar las acciones transmitidas en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles,
- (ii) transmisiones de acciones de Merlin Properties en caso de que cualquier tercero (incluyendo un Accionista de Metrovacesa) presente una oferta pública de adquisición de acciones de Merlin Properties dirigida al 100% de sus accionistas con derecho a voto y a los titulares de obligaciones convertibles o canjeables en acciones.

Adicionalmente, las restricciones establecidas en los apartados 2.4.1, 2.4.3 y 2.4.4 anteriores no resultarán de aplicación a las acciones de Merlin Properties que los Accionistas Mayoritarios de Metrovacesa puedan adquirir en cualquier momento con posterioridad a la ejecución de la escisión de Metrovacesa.

2.5 Documentación que conforma el Documento Equivalente

En virtud de lo establecido en los artículos 26.1.d) y 41.1.c) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, no se requiere la publicación de un folleto informativo en el supuesto de admisión a negociación u oferta pública de valores ofrecidos, asignados o que vayan a ser asignados en relación con una escisión, siempre que se facilite un documento que contenga la información que la CNMV considere equivalente a la del

folleto informativo, teniendo en cuenta los requisitos de la normativa comunitaria. La información que la CNMV considera equivalente a la del folleto informativo es la contenida en la documentación que se relaciona a continuación, la cual queda incorporada por referencia, al haber sido presentada a la CNMV con anterioridad a la fecha de hoy o, en su caso, consta en el registro de hechos relevantes de la CNMV, al que se puede acceder desde su página web (www.cnmv.es) y/o en las páginas web corporativas de Merlin Properties (www.merlinproperties.com) o Metrovacesa (www.metrovacesa.com):

- (i) Hecho relevante de 21 de junio 2016 remitido por Merlin Properties por medio del que se comunica la suscripción del Acuerdo de Integración al que se hace referencia en la sección 2.1 del presente Documento Equivalente (número de registro oficial 240.008).
- (ii) El Proyecto de Escisión (puesto a disposición en las páginas web de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>) y en el domicilio social de Testa Residencial).
- (iii) Informes emitidos por los órganos de administración de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa sobre el Proyecto de Escisión (puestos a disposición en las páginas web de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>) y en el domicilio social de Testa Residencial).
- (iv) Informe único, emitido por Valtecnic, S.A. en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, sobre el Proyecto de Escisión (puesto a disposición en las páginas web de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>) y en el domicilio social de Testa Residencial).
- (v) Convocatorias de las Juntas Generales de accionistas de Merlin Properties y Metrovacesa (puestas a disposición en las páginas web de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>) y, en el caso de Merlin Properties, publicada a través de hecho relevante de fecha 11 de agosto de 2016, con número de registro oficial 242057), en las que se incluyen los respectivos órdenes del día de la sesiones.
- (vi) Propuestas de acuerdos a adoptar por las Juntas Generales de accionistas de Merlin Properties y Metrovacesa (disponibles en las páginas web corporativas de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>)).
- (vii) Información financiera condensada pro forma a 30 de junio de 2016 (no auditada) de Merlin Properties y sus sociedades dependientes e informe especial del auditor

independiente sobre la compilación de la información financiera condensada proforma que se adjunta a este Documento Equivalente como **Anexo**. La información financiera condensada *pro forma* a 30 de junio de 2016 refleja cómo la integración de los negocios de Metrovacesa y la consecuente ampliación de capital de Merlin Properties descritas habrían afectado al balance de situación consolidado condensado y a la cuentas de resultados consolidada condensada del grupo de Merlin Properties.

- (viii) Cuentas anuales e informes de gestión de (i) Merlin Properties, correspondientes a los dos últimos ejercicios (que son los únicos disponibles teniendo en cuenta que Merlin Properties se constituyó en el año 2014), (ii) Metrovacesa, correspondientes a los tres últimos ejercicios, y (iii) Testa Residencial, correspondientes a los tres últimos ejercicios, en todos los casos junto con los informes de los auditores de cuentas correspondientes. Todos los documentos citados anteriormente están disponibles tanto en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) como en la página web corporativa de Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>).

Además, las cuentas anuales e informes de gestión consolidados de Merlin Properties correspondientes a los dos últimos ejercicios están disponibles en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/inversores/informacion-financiera/>).

- (ix) Balances de escisión de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa, acompañados de sus respectivos informes de auditores de cuentas (todos ellos disponibles en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>)):

- a. En el caso de Merlin Properties, el referido balance se corresponde con el balance cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 26 de febrero de 2016, debidamente verificado con fecha 26 de febrero por Deloitte, S.L. y que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Merlin Properties celebrada el 6 de abril de 2016 bajo el punto primero del orden del día de su convocatoria. Dicho balance está disponible en la página web corporativa de Merlin Properties según se ha indicado en el apartado (vii) anterior.
- b. En el caso de Testa Residencial, el referido balance se corresponde con el balance cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Administrador Único de Testa Residencial el 22 de febrero de 2016 como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Testa Residencial, Ernst & Young, S.L., que emitieron el correspondiente informe de auditoría y que fue aprobado por el socio único de Testa Residencial el día 20 de junio de 2016.
- c. Por su parte, el balance de escisión de Metrovacesa se corresponde con el balance cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Consejo de Administración de esta sociedad en su reunión de 18 de febrero de 2016,

debidamente verificado con fecha 26 de febrero por Deloitte, S.L., y que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa celebrada el 30 de mayo de 2011 bajo el punto primero del orden del día de su convocatoria. Dicho balance está disponible en la página web corporativa de Metrovacesa según se ha indicado en el apartado (vii) anterior.

Al formar parte de las cuentas anuales individuales de las sociedades que se escinden relativas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, el indicado balance de escisión de Merlin Properties se encuentra disponible en la página web de la CNMV y en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>).

Por su parte, el balance de escisión de Metrovacesa se encuentra disponible en la página web corporativa de Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/#>). Finalmente, el balance de escisión de Testa Residencial se encuentra disponible en el domicilio social de Testa Residencial.

- (x) Estados financieros intermedios a 30 de junio de 2016 de Metrovacesa, que están disponibles en la página web corporativa de Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/corporativo/>), y de Merlin Properties, que están disponibles en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2016/02/Estados-Financieros-Intermedios-1S-2016.pdf>) y en la página web de la CNMV (<http://www.cnmv.es/portal/AIDia/DetalleIFIAIDia.aspx?nreg=2016107280>), junto con sus correspondientes informes de revisión limitada.
- (xi) Estatutos sociales vigentes de Merlin Properties, Testa Residencial (tanto los estatutos sociales que regían la sociedad como sociedad de responsabilidad limitada como los estatutos sociales que rigen la sociedad tras su transformación en sociedad anónima) y Metrovacesa, así como los estatutos sociales de la tercera sociedad beneficiaria de la escisión total de Metrovacesa, Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (disponibles en las páginas web corporativas de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/juntas-generales/junta-general-extraordinaria-2016/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>) y en el domicilio social de Testa Residencial).
- (xii) Identidad de los administradores de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa y fecha desde la que desempeñan sus cargos (disponibles en las páginas web corporativas de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/gobierno-corporativo/consejo-de-administracion/>) y Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/corporativo/>) y en el domicilio social de Testa Residencial).
- (xiii) Hecho relevante de 11 de agosto de 2016 por el que se comunica la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas de Merlin Properties para su celebración el día 14 de septiembre de 2016, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día siguiente, 15 de septiembre de 2016 y se remite cierta documentación en relación con la escisión (número

de registro oficial 242057, <http://www.cnmv.es/portal/HR/verDoc.axd?t={3fef4004-2869-46d7-aae9-caa33e77da64}>).

- (xiv) Anuncio de convocatoria de la Junta General ordinaria de accionistas de Metrovacesa para su celebración el día 15 de septiembre de 2016, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día siguiente, 16 de septiembre de 2016, disponible en la página web corporativa de Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>).
- (xv) Hecho relevante de 15 de septiembre de 2016 por el que se comunica la aprobación de la escisión por parte de la Junta General de Accionistas de Merlin Properties, celebrada en esa misma fecha (número de registro oficial 242762, <http://www.cnmv.es/portal/HR/verDoc.axd?t={b1f81c59-2345-4362-968e-2fe78324131f}>).
- (xvi) Hecho relevante de 25 de octubre de 2016 remitido por Merlin Properties por medio del que se comunica el régimen y procedimiento de canje de las acciones de Merlin Properties por acciones de Metrovacesa (número de registro oficial 244.014).
- (xvii) Estatutos sociales de Merlin Properties y Testa Residencial tras la escisión, disponibles en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2016/08/12a.-Merlin-EESS-tras-Escisión-Version-sin-Cambios.pdf> y <http://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2016/08/13a.-Testa-Residencial-EE-SS-tras-Escisión.pdf>, respectivamente) y en la página web corporativa de Metrovacesa (<http://www.metrovacesa.com/2016/08/10/documentacion-escision-total-metrovacesa/>).
- (xviii) Escritura de escisión total de Metrovacesa, S.A., a favor de Merlin Properties, Testa Residencial y la sociedad de nueva constitución Metrovacesa Promoción y Arrendamientos, aumentos de capital con cargo a aportaciones no dinerarias de Merlin Properties y Testa Residencial y nombramiento de Consejeros de Merlin Properties y Testa Residencial, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, disponible en el domicilio social de Merlin Properties (Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid) y en las sedes de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en Madrid (C/ Edison 4, 28006 Madrid) y Barcelona (Paseo de Gracia 19, 08007 Barcelona).

3. MÉTODO DE CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE

De conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Modificaciones Estructurales, el tipo de canje ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios de Merlin Properties y Metrovacesa y, a su vez, consensuado y calculado sobre la base de las metodologías que se exponen y justifican posteriormente y que se exponen también en los informes que los órganos de administración de Metrovacesa, Testa Residencial y Merlin Properties elaboraron y suscribieron los días 8, 9 y 10 de agosto de 2016, respectivamente.

El criterio utilizado para determinar el valor real de los patrimonios de Merlin Properties y Metrovacesa a efectos de determinar el tipo de canje arriba mencionado ha sido la valoración generalmente aplicada a negocios inmobiliarios de esta naturaleza y, tras ese análisis, reconociendo una relevante prevalente a la comparación de los NAV (“*Net Asset Value*”) a 31 de diciembre de 2015 estimados, en el caso de Merlin Properties, según se define esta magnitud por la European Public Real Estate Association (EPRA) y conforme a tasaciones de expertos de

reconocido prestigio, y en el caso de Metrovacesa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standard*) y conforme a valoraciones de los activos realizadas por terceros de reconocido prestigio bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (*RICS*) de Gran Bretaña de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (*IVS*) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (*IVSC*).

Entre los otros criterios de valoración generalmente aplicados a negocios inmobiliarios que han sido considerados por el Consejo de Administración de Merlin Properties han estado datos estimados de (a) balance de distintos patrimonios – incluyendo GAV (*Gross Asset Value*) resultantes de las tasaciones y valoraciones indicadas, e importe de deuda neta, (b) previsión de ingresos y de resultados para el ejercicio 2016, teniendo en cuenta las integraciones y escisiones de activos que se han llevado a cabo por Metrovacesa y la adquisición de Testa y sus filiales por Merlin Properties, incluyendo datos sobre GRI (*Gross Rental Income*), NRI (*Net Rental Income*), EBITDA (*Earnings Before Interests, Taxes and Depreciation and Amortizations*) y márgenes de EBITDA sobre GRI, y (c) ratios, o coeficientes financieros, considerados relevantes en la valoración de empresas inmobiliarias – concretamente, grado de cobertura que ofrece el valor de los activos de unidad empresarial sobre la respectiva deuda, expresado en porcentaje que representa la deuda sobre GAV de los correspondientes activos (*Loan to Value*) y múltiplo que representa la deuda total de cada conjunto patrimonial sobre el EBITDA estimado de la unidad empresarial en cuestión (*ratio Net Debt / EBITDA*).

La comparación de las unidades patrimoniales a integrar conforme a los distintos criterios de valoración puso de manifiesto un posible rango para la relación de canje en torno al resultante de la comparación de NAVs. Dentro de ese rango se avanzó en la concreción de las relaciones de canje finalmente propuestas incorporando otros factores económicamente relevantes, entre los cuales se incluyeron las sinergias estimadas, la cotización de las acciones de Merlin Properties y su comparación con la valoración de su unidad empresarial, el impacto de la operación de la escisión en el rating (y en consiguientemente en los costes financieros del endeudamiento) y el potencial de revalorización de los activos.

Finalmente se tuvieron en consideración otras referencias y estimaciones de futuro, así como concretas operaciones con impacto en la valoración que las sociedades participantes en la escisión tenían previamente comprometidas, o que en el marco de la negociación de la operación se acordaron, enumeradas a continuación:

- (i) La rentabilidad de los negocios de Merlin Properties y Metrovacesa y el potencial de revalorización de sus respectivos NAV.
- (ii) La cotización de las acciones de Merlin Properties y su evolución previa.
- (iii) La distribución por parte de Merlin Properties, antes de que la escisión tenga efecto, de un dividendo a cuenta o distribución de reservas a favor de sus accionistas por un importe máximo de 66.221.150 euros.
- (iv) La distribución por Metrovacesa, antes de que la escisión tenga efecto, de un dividendo extraordinario o reservas a favor de sus accionistas por un importe máximo de 50.000.024,92 de euros.

- (v) La asunción por Testa Residencial, como parte de los pasivos transferidos por sucesión universal dentro del Patrimonio Residencial de Metrovacesa, de (i) un importe de 250 millones de euros de deuda corporativa actual de Metrovacesa o (ii) un contrato de financiación por importe de 250 millones de euros a suscribir por Metrovacesa entre la fecha del Proyecto de Escisión y la ejecución de la escisión, que será utilizado para la amortización parcial de la deuda corporativa actual de Metrovacesa antes de la ejecución de la escisión con vencimiento entre 5 y 10 años, y con un margen sobre el EURIBOR a 1 año no superior a los 200 puntos básicos.
- (vi) La contribución por Testa a Testa Residencial, vía aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias, de los dos activos inmobiliarios referidos en el apartado 3.1 C) 1) del Proyecto de Escisión, valorados conjuntamente en 32.490.000 euros. Al tiempo de emisión de este Documento Equivalente, esta operación ya se ha ejecutado.
- (vii) La asunción como deudor por Testa Residencial de la totalidad de la deuda bancaria de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. derivada de los siguientes contratos de financiación:
 - a) contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa como prestatario, Testa Residencial como garante, pignorante y acreedor hipotecario e ING Bank, N.V., Sucursal en España como prestamista, el 4 de diciembre de 2009, por importe de 70.000.000 de euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2941 de su protocolo, tal y como fue novado en virtud del contrato de novación suscrito el 30 de septiembre de 2015 en virtud de póliza intervenida el mismo día por el notario de Madrid Antonio Pérez-Coca Crespo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal ascendía a la fecha del Proyecto de Escisión a la cantidad de 53.200.000 euros;
 - b) contrato de derivado financiero suscrito por Testa, como obligado, Testa Residencial como garante e ING Bank, N.V., Sucursal en España como entidad financiera, el 4 de diciembre de 2009, que cubre un importe nominal de 37.240.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio; y
 - c) contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa, como prestatario, Testa Residencial como garante y acreedor hipotecario y Banco Santander, S.A. como prestamista, el 2 de diciembre de 2013, por importe de 23.616.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2486 de su protocolo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del Proyecto de Escisión a la cantidad de 23.016.000 euros.
- (viii) La cancelación de (i) la deuda existente de Testa Inmuebles con Testa Residencial por importe de 84.481.125,94 euros a 31 de marzo de 2016 y (ii) la deuda a cargo de Testa Inmuebles a favor de Testa Residencial que ha resultado de la asunción liberatoria referida en el apartado (vii) precedente, en ambos casos mediante la reducción de capital vía compraventa de acciones propias a Testa Inmuebles para su amortización por el importe de dichos créditos de Testa Residencial (extinción por compensación) – operaciones de cancelación y de asunción de deuda que ya han sido ejecutadas.
- (ix) Otros elementos de valor de las partes del patrimonio escindido que las sociedades intervinientes en la escisión reconocen.

- (x) La entrega por Merlin Properties de acciones propias en autocartera, en la medida en que ello resulte necesario para dar cumplimiento a los compromisos asumidos por Merlin Properties en el contexto de la fusión por absorción de Testa Inmuebles por Merlin Properties a que se hace referencia en el Proyecto de Escisión.

Como resultado de todo lo expuesto anteriormente, la ecuación de canje resulta en 1 acción de Merlin Properties por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa.

Valtecnic, S.A., experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales para la emisión de un informe común sobre el Proyecto de Escisión, ha emitido un informe dirigido a los órganos de administración de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa, copia del cual ha sido puesta a disposición de los accionistas de las sociedades participantes, el cual, sobre la base de la información utilizada y de los procedimientos aplicados y sujetas a las dificultades especiales de valoración referidas en su apartado 1.2, concluyó que el tipo de canje propuesto por los órganos de administración de Merlin Properties, Testa Residencial y Metrovacesa está justificado, y los criterios de valoración utilizados por dichos órganos de administración y los rangos de valores a los que conducen son razonables.

4. COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LAS COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES TRAS LA ESCISIÓN

La Junta General Extraordinaria de Merlin Properties celebrada el 15 de septiembre de 2016 acordó, con efectos desde el otorgamiento de la escritura por la que se formalice la escisión, fijar el número de consejeros en 15 y nombrar a los siguientes consejeros:

- (i) D. Rodrigo Echenique Gordillo, con la calificación de consejero dominical, designado a propuesta de Banco Santander, S.A.;
- (ii) Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero, con la calificación de consejero dominical, designada a propuesta de Banco Santander, S.A.;
- (iii) D. Javier Garcia-Carranza Benjumea, con la calificación de consejero dominical, designado a propuesta de Banco Santander, S.A.;
- (iv) D. Agustín Vidal-Aragón de Olives, con la calificación de consejero dominical, designado a propuesta de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.;
- (v) Dña. Pilar Cavero Mestre, con la calificación de consejero independiente; y
- (vi) D. Juan María Aguirre Gonzalo, con la calificación de consejero independiente.

Los nuevos consejeros han sido nombrados de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Integración al que se ha hecho referencia en el apartado 2.1 del presente Documento Equivalente.

La identidad y perfil profesional de los nuevos consejeros han sido puestos a disposición de los accionistas de Merlin Properties y Metrovacesa así como del socio único de Testa Residencial, y puede consultarse en la página web corporativa de Merlin Properties (<http://www.merlinproperties.com/wp-content/uploads/2016/08/12.-Identidad-Curriculo-y-Categoría-de-Consejeros-que-se-proponen-a-la-Junta-General.pdf>).

4.1 Consejo de Administración

Como consecuencia de lo anterior, y tras la reunión del Consejo de Administración de Merlin Properties de fecha 20 de octubre de 2016 en la que se adoptaron determinados acuerdos relativos a la distribución de cargos en dicho Consejo de Administración, la composición del Consejo de Administración tras la escisión es la siguiente:

Nombre	Cargo	Categoría de consejero
D. Rodrigo Echenique Gordillo	Presidente no ejecutivo	Dominical
D. Ismael Clemente Orrego	Vicepresidente ejecutivo y consejero delegado	Ejecutivo
D. Miguel Ollero Barrera	Vocal	Ejecutivo
Dña. Pilar Cavero Mestre	Vocal	Independiente
D. Juan María Aguirre Gonzalo	Vocal	Independiente
D. George Donald Johnston	Vocal	Independiente
Dña. María Luisa Jordá Castro	Vocal	Independiente
Dña. Ana María García Fau	Vocal	Independiente
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde	Vocal	Independiente
D. Alfredo Fernández Agras	Vocal	Independiente
Dña. Ana de Pro Gonzalo	Vocal	Independiente
D. John Gómez-Hall	Vocal	Independiente
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero	Vocal	Dominical
D. Javier Garcia-Carranza Benjumea	Vocal	Dominical
D. Agustín Vidal-Aragón de Olives	Vocal	Dominical

Dña. Mónica Martín de Vidales Godino y D. Idefonso Polo del Mármol continuarán ostentando los cargos de Secretaria y Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración, respectivamente.

4.2 Comisión de Auditoría y Control y Comisión de Nombramientos y Retribuciones

No se han producido cambios en la Comisión de Auditoría y Control ni en la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Merlin Properties como consecuencia de la escisión, aunque está previsto que la composición tanto de la Comisión de Auditoría y Control como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sean adaptadas a la nueva composición del Consejo de Administración, dando entrada en dichos órganos a algún Consejero dominical. Los cambios que, en su caso, se produzcan en cualquiera de dichos órganos serán comunicados una vez hayan sido acordados.

5. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y ACCIONES TITULARIDAD DE CONSEJEROS DE MERLIN PROPERTIES TRAS LA ESCISIÓN

La siguiente tabla muestra, con las particularidades que se indican a continuación, las acciones titularidad de los Consejeros de Merlin Properties antes y después de la escisión:

Consejero	Antes de la escisión			Después de la escisión		
	Participación directa (acciones)	Participación indirecta (acciones)	% total	Participación directa (acciones)	Participación indirecta (acciones)	% total
D. Rodrigo Echenique Gordillo	0	20.000	0,006	0	20.000	0,004
D. Ismael Clemente Orrego	530.000	0	0,164	530.000	0	0,113
D. Miguel Ollero Barrera	530.000	0	0,164	530.000	0	0,113
Dña. Pilar Cavero Mestre	0	0	0	0	0	0
D. Juan María Aguirre Gonzalo	1.000	0	0,0003	1.000	0	0,00021
D. George Donald Johnston	84.494	0	0,026	84.494	0	0,0179
Dña. María Luisa Jordá Castro	15.000	0	0,005	15.000	0	0,003
Dña. Ana María García Fau	0	0	0	0	0	0
D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde	66.578	0	0,021	66.578	0	0,014
D. Alfredo Fernández Agras	165.766	0	0,051	165.766	0	0,035
Dña. Ana de Pro Gonzalo	1.670	0	0,001	1.670	0	0,00036
D. John Gómez-Hall	0	0	0	0	0	0
Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero	0	0	0	0	0	0
D. Javier García-Carranza Benjumea	5.000	70.000	0,023	5.000	70.000	0,0159
D. Agustín Vidal-Aragón de Olives	0	0	0	0	0	0

A su vez, la siguiente tabla muestra las participaciones significativas de accionistas de Merlin Properties antes y después de la escisión:

Accionista significativo	Antes de la escisión			Después de la escisión		
	Participación directa (acciones)	Participación indirecta (acciones)	% total	Participación directa (acciones)	Participación indirecta (acciones)	% total
Blackrock Inc.	0	16.113.119	4,988	0	16.113.119	3,429
Invesco Limited	0	3.466.164	1,073	0	3.466.164	0,737
Principal Financial Group, Inc	0	9.707.605	3,005	0	9.707.605	2,066
Standard Life Investment (Holding) Limited	0	9.857.051	3,051	0	9.857.051	2,098
*Banco Santander, S.A.	0	100.000	0,031	77.035.894**	26.172.120**	21,97
*Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	0	160.378	0,049	23.331.437**	6.941.570**	6,44
*Banco Popular Español, S.A.	0	0	0	13.412.001	0	2,855

* Las acciones que ostentarán, directa o indirectamente, estos accionistas como consecuencia de la escisión de Metrovacesa serán entregadas el día 28 de octubre de 2016 una vez realizado el canje de acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin Properties, y la nueva participación será objeto de comunicación, en su caso, a la CNMV de conformidad con la normativa vigente. El número de acciones indicado después de la escisión es el número máximo que podrán ostentar estos accionistas, que será reducido según el potencial impacto de la distribución de picos en el canje de acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin Properties.

** Esta cifra no incluye las acciones que son titularidad de los nuevos Consejeros de Merlin Properties designados a propuesta de Banco Santander, S.A. o Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

En Madrid, a 26 de octubre de 2016.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

D. Ismael Clemente Orrego

Consejero Delegado

Anexo
Información financiera consolidada proforma

**MERLIN PROPERTIES
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Información financiera condensada
Pro-Forma al 30 de junio de 2016 y por
el periodo de seis meses terminado el 30
de junio de 2016

INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONDENSADA PRO FORMA INCLUIDA EN UN DOCUMENTO DE REGISTRO.

A los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A.:

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo sobre la información financiera condensada pro forma adjunta de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (“Merlin”), elaborada por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., que comprende el balance de situación consolidado condensado y la cuenta de resultados consolidada condensada pro forma al 30 de junio de 2016 y las notas explicativas. Los criterios aplicables utilizados por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. para la compilación de la información financiera pro forma, que se incluye en la Nota 3 de dicha información financiera pro forma, son los recogidos en la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento (CE) N° 809/2004 y en la actualización de ESMA de las recomendaciones de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81).

La información financiera condensada pro forma ha sido compilada por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. con el fin de ilustrar el impacto de la siguiente transacción descrita en la Nota 1:

Con fecha 21 de junio de 2016 Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “Merlin” y/o “Grupo Merlin”) firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. (en adelante “Metrovacesa”) y sus principales accionistas (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A.) con el objetivo de crear el mayor grupo inmobiliario español de activos patrimoniales y residenciales en alquiler.

Conforme al acuerdo de integración, la operación se llevará a cabo mediante la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha sociedad. A efectos del Grupo Merlin Properties SOCIMI, S.A. La ejecución del acuerdo supondrá principalmente:

- a) La incorporación de la totalidad de la unidad de negocio comercial de Metrovacesa (en adelante “Unidad de negocio Comercial”), consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento (incluyendo el personal del grupo Metrovacesa y los inmuebles, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos y en general todos los activos y pasivos de Metrovacesa asociados al patrimonio terciario, a excepción de 250 millones de euros de deuda que por el acuerdo de escisión ha sido asignado a la unidad de negocio residencial). Como contraprestación por el negocio recibido, la sociedad dominante Merlin llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe de 1.672.845 miles de euros (capital más prima de emisión) equivalente al valor de los activos patrimoniales de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas, siendo la ecuación de canje de una acción de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa, S.A. Como resultado de esta transacción, éstos adquirirán el 31,237% del capital social de Merlin.
- b) Asimismo, Metrovacesa escindirá en favor de Testa Residencial, S.L, sociedad del Grupo Merlin íntegramente participada a través de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., la totalidad de la unidad de negocio residencial (en adelante “Unidad de negocio Residencial”), consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso residencial destinado a su explotación en arrendamiento (incluyendo 10 empleados de Metrovacesa y en general los activos y pasivo asociados al patrimonio residencial, además de los 250 millones de euros de deuda no traspasados en la escisión patrimonial). Como contraprestación por el negocio residencial, Testa Residencial, S.L. llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe de 441.785 miles de euros (capital más prima, equivalente a la valoración recogida en el acuerdo de integración suscrito por Merlin y los accionistas de Metrovacesa S.A de fecha 21 de junio 2016) atribuida a los activos patrimoniales de naturaleza residencial de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas, siendo la ecuación de canje de una acción de Metrovacesa, S.A. por cada participación de Testa Residencial, S.L. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa adquirirán el 65,76% del capital social de Testa Residencial, S.L.

- c) Finalmente, y como parte del proyecto de escisión total de Metrovacesa, S.A., el resto de sus activos netos (denominado patrimonio no estratégico) serán aportados a otra sociedad participada por los accionistas de Metrovacesa, S.A. en la misma proporción que mantenían en esta (en adelante “Patrimonio no estratégico”).

La presentación se ha realizado como si dicha transacción hubiera ocurrido el 1 de enero de 2016 para elaborar la cuenta de resultados consolidada condensada pro forma y al 30 de junio de 2016 para la elaboración del balance de situación consolidado condensado proforma.

Según se indica en la Nota 2 de la información financiera condensada pro forma adjunta, la información utilizada como base para la compilación de la información financiera condensada pro forma ha sido extraída por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. de:

- Estados financieros consolidados intermedios condensados y notas explicativas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 preparadas bajo IAS 34 Interim Financial Reporting, sujeto a revisión limitada por Deloitte, S.L., habiendo emitido el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 21 de septiembre de 2016 en el que no se ponía de manifiesto ningún aspecto relevante.
- Estados financieros consolidados intermedios condensados y notas explicativas de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 preparados bajo IAS 34 Interim Financial Reporting (en adelante IAS 34). Dichos estados financieros han sido objeto de una revisión limitada por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. habiendo emitido con fecha 19 de septiembre de 2016 el correspondiente informe de revisión limitada en el que se no se ponía de manifiesto ningún aspecto relevante.
- Tasaciones de los activos inmobiliarios, intangibles, activos financieros y participaciones en asociadas de Metrovacesa, S.A. elaboradas por Savills Consultores Inmobiliarios como expertos independientes.
- Proyecto de escisión total de Metrovacesa, S.A. aprobado por las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Metrovacesa, S.A. y Merlin Properties SOCIMI, S.A. celebradas el 15 de septiembre de 2016.
- Contrato de prestación de servicios entre Merlin y Testa Residencial.

Responsabilidad de los Administradores sobre la Información Financiera Pro Forma

Los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. son responsables de la preparación y contenido de la información financiera pro forma, de acuerdo con los requisitos del Reglamento (CE) N° 809/2004 y con el contenido de la actualización de ESMA de la recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81). Asimismo, los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. son responsables de las asunciones e hipótesis, recogidas en la Nota 3 a la información financiera pro forma, en las que se basan los ajustes pro forma de la Nota 4.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en el punto 7 del Anexo II de la Regulación de la Unión Europea (Reglamento (CE) N° 809/2004), que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas, sobre si la información financiera pro forma ha sido adecuadamente compilada, en todos los aspectos significativos, por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. de acuerdo con los requisitos del Reglamento 809/2004 y con el contenido de la actualización de ESMA de la recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81) y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con el contenido de la Norma Internacional de Encargos de Seguridad 3420 “Encargos de Seguridad sobre compilación de información financiera pro forma incluida en un Folleto”, emitida por el International Auditing and Assurance Standard Board, que requiere el cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables y que el trabajo se planifique y realice con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable sobre si los Administradores han compilado la información financiera pro forma, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requisitos del Reglamento 809/2004 y con el contenido de la actualización de ESMA de la recomendación de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA/2011/81) y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

A los efectos de este informe no somos responsables de actualizar o re-emitir informe u opinión alguno sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera pro forma, ni de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera pro forma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos, ni hemos llevado a cabo una auditoría o una revisión limitada de la información financiera utilizada como base para la compilación de la información financiera pro forma.

El propósito de la información financiera pro forma que se incluye en los folletos informativos es únicamente ilustrar el impacto de un hecho o transacción significativa sobre la información financiera histórica de la entidad, como si el hecho o transacción hubiera ocurrido en una fecha anterior fijada a estos efectos. Dado que esta información financiera pro forma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y no representa, la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de Merlin Properties SOCIMI, S.A. En consecuencia, no expresamos una opinión acerca de si la información financiera que se hubiera obtenido de haber ocurrido las transacciones descritas a 1 de enero de 2016 para la cuenta de resultados y para el balance al 30 de junio de 2016, se correspondería con la información financiera pro forma adjunta.

El objetivo de este tipo de informes es proporcionar una seguridad razonable sobre si la información financiera pro forma ha sido compilada, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios utilizados en su preparación, y requiere la realización de los procedimientos necesarios para evaluar si los criterios utilizado por los Administradores en dicha compilación proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a los hechos o transacciones y para obtener la evidencia apropiada y suficiente sobre si:

- los ajustes pro forma muestran el efecto apropiado según los criterios arriba mencionados;
- la información financiera pro forma refleja la adecuada aplicación de dichos ajustes a la información histórica; y si
- los criterios contables utilizados por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en la compilación de la información financiera pro forma son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de Merlin Properties SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2016.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo dependen de nuestro juicio profesional, considerando nuestro entendimiento de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción sobre el que la información financiera pro forma ha sido compilada y otros hechos y circunstancias relevantes para el encargo.

Adicionalmente, nuestro trabajo requiere evaluar la presentación de la información financiera pro forma en su conjunto.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para servir como base para nuestra opinión.

En nuestra opinión:

- La información financiera pro forma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A.
- Los criterios contables utilizados por los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en la compilación de la información financiera pro forma adjunta son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de Merlin Properties SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2016.

Este informe ha sido preparado a petición de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con el proceso de verificación y registro del Documento Equivalente al Folleto Informativo relativo a la escisión de Metrovacesa, S.A. en favor de, entre otros, de Merlin Properties SOCIMI, S.A. que se estima que será aprobado en torno al 19 de octubre de 2016 y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni mercado, ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar distinto del Documento Equivalente al Folleto Informativo de Merlin Properties SOCIMI, S.A. sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

DELOITTE, S.L.

Antonio Sánchez-Covisa Martin-González
19 de octubre de 2016

**MERLIN PROPERTIES
SOCIMI, S.A. y Sociedades
Dependientes**

Información financiera condensada pro-
forma al 30 de junio de 2016 y por el
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2016

INDICE

Balance de situación consolidado condensado pro-forma al 30 de junio de 2016	1
Cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016	2
1. Descripción de la operación y objetivo de la información financiera condensada pro- forma.....	3
2. Bases y fuentes de presentación de la información financiera condensada pro-forma	4
3. Hipótesis y asunciones empleadas	5
4. Ajustes pro-forma	6

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO CONDENSADO PRO FORMA AL 30 DE JUNIO DE 2016 NO AUDITADO
(Miles de Euros)

	Merlín Properties, S.A. 30/06/2016	Metrovacesa Patrimonio Comercial 30/06/2016	Ajuste Pro forma Distribución Dividendo Metrovacesa (1)	Ajuste Pro forma Distribución Dividendo Merlín (2)	Ajuste Pro forma Aumento de capital y Combinación de Negocios (3)	Ajuste Pro forma por pérdida de control Testa Residencial (4)	Pro forma Balance
ACTIVO NO CORRIENTE:							
Fondo de comercio	78.258	-	-	-	-	-	78.258
Activos intangibles	71.399	87.409	-	-	-	-	158.808
Inmovilizado material	584	12.515	-	-	-	-	13.099
Inversiones inmobiliarias	5.819.426	3.168.738	-	-	-	-	8.988.164
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	98.547	-	-	-	-	205.836	304.383
Inversiones financieras no corrientes-	221.420	26.253	-	-	-	-	247.673
Activos por impuesto diferidos	17.919	285.971	-	-	(169.268)	-	134.622
Total activo no corriente	6.307.553	3.580.886	-	-	(169.268)	205.836	9.925.007
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	-	1.552	-	-	-	-	1.552
Activos no corrientes mantenidos para la venta	298.949	-	-	-	-	(298.949)	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	19.964	1.753	-	-	-	-	21.717
Otros activos financieros corrientes	2.828	4.131	-	-	-	-	6.959
Otros activos corrientes	4.931	8.440	-	-	-	-	13.371
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	143.002	105.084	(37.000)	(66.221)	(12.400)	-	132.465
Total activo corriente	469.674	120.960	(37.000)	(66.221)	(12.400)	(298.949)	176.064
TOTAL ACTIVOS	6.777.227	3.701.846	(37.000)	(66.221)	(181.668)	(93.113)	10.101.071

	Merlín Properties, S.A. 30/06/2016	Metrovacesa Patrimonio Comercial 30/06/2016	Ajuste Pro forma Distribución Dividendo Metrovacesa (1)	Ajuste Pro forma Distribución Dividendo Merlín (2)	Ajuste Pro forma Aumento de capital y Combinación de Negocios (3)	Ajuste Pro forma Desconsolidación Testa Residencial (4)	Pro forma Balance
Patrimonio neto							
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	2.833.420	1.742.163	(37.000)	(66.221)	(255.764)	-	4.216.598
Resultados del ejercicio	211.143	-	-	-	74.096	61.594	346.833
Intereses minoritarios	1.136	-	-	-	-	-	1.136
Total Patrimonio neto	3.045.699	1.742.163	(37.000)	(66.221)	(181.668)	61.594	4.564.567
PASIVO NO CORRIENTE:							
Obligaciones y otros valores negociables	847.103	-	-	-	-	-	847.103
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	2.339.351	1.556.125	-	-	-	-	3.895.476
Otros pasivos financieros	66.973	34.674	-	-	-	-	101.647
Pasivos por impuesto diferido	232.977	296.181	-	-	-	-	529.158
Provisiones	15.792	18.917	-	-	-	-	34.709
Total pasivo no corriente	3.502.196	1.905.897	-	-	-	-	5.408.093
PASIVO CORRIENTE:							
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta	154.707	-	-	-	-	(154.707)	-
Provisiones	118	8.793	-	-	-	-	8.911
Obligaciones y otros valores negociables	3.472	-	-	-	-	-	3.472
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	33.051	3.854	-	-	-	-	36.905
Otros pasivos financieros corrientes	1.653	-	-	-	-	-	1.653
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.129	25.010	-	-	-	-	54.139
Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	3.150	8.680	-	-	-	-	11.830
Otros pasivos corrientes	4.052	7.449	-	-	-	-	11.501
Total pasivo corriente	229.332	53.786	-	-	-	(154.707)	128.411
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.777.227	3.701.846	(37.000)	(66.221)	(181.668)	(93.113)	10.101.071

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CONDENSADA PRO FORMA DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016 NO AUDITADA
(Miles de Euros)

	Merlin Properties, S.A. 30/06/2016	Metrovacesa Patrimonio Comercial 30/06/2016	Ajuste Pro forma Aumento de capital y Combinación de Negocios (3)	Ajuste Pro forma por pérdida de control Testa Residencial (4)	Ajuste Pro forma Desconsolidación Testa Residencial (5)	Ajuste Pro forma de Testa Residencial por método participación (6)	Ajuste Pro forma Servicios de Gestión Merlin-T.Residencial (7)	Pro Forma 30/06/2016 Cuenta de Resultados
Importe neto de la cifra de negocios	154.687	76.816	-	-	(4.876)	-	-	226.627
Otros ingresos de explotación	300	-	-	-	-	-	3.850	4.150
Gastos de personal	(7.042)	(5.327)	-	-	259	-	-	(12.110)
Otros gastos de explotación	(19.770)	(14.453)	(12.000)	-	1.269	-	-	(44.954)
Resultado por enajenación de inmovilizado	64	489	-	-	-	-	-	553
Dotación a la amortización	(2.043)	(1.228)	-	-	836	-	-	(2.435)
Exceso de provisiones	54	(213)	-	-	-	-	-	(159)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	126.250	56.084	(12.000)	-	(2.511)	-	-	167.823
Diferencia negativa en combinación de negocios	(4.343)	-	86.096	61.594	-	-	-	143.347
Deterioro del fondo de comercio	(114.278)	-	-	-	-	-	-	(114.278)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	275.384	12.954	-	-	-	-	-	288.338
Variación de valor razonable en instrumentos financieros- Derivado Implícito	(26.293)	-	-	-	-	-	-	(26.293)
Ingresos financieros	639	1.236	-	-	(631)	-	-	1.244
Gastos financieros	(38.415)	(27.091)	-	-	256	-	-	(65.250)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(355)	-	-	-	396	-	-	41
Participación en resultados por puesta en equivalencia	2.810	(2.425)	-	-	-	843	(1.318)	(90)
Otros ingresos y gastos	-	(663)	-	-	-	-	-	(663)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	221.399	40.095	74.096	61.594	(2.489)	843	2.532	398.070
Impuesto sobre Sociedades	(10.212)	(10.851)	-	-	215	-	-	(20.848)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTI	211.187	29.244	74.096	61.594	(2.274)	843	2.532	377.222
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	211.143	27.133	74.096	61.594	(2.274)	843	2.532	375.067
Atribuible a intereses minoritarios	44	2.112	-	-	-	-	-	2.156
Numero de acciones Pro forma								469.770.750
Resultado Pro forma por acción (euro)								0,80

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS SOBRE LA ELABORACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONDENSADA PRO-FORMA AL 30 DE JUNIO DE 2016 Y PARA EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

1. Descripción de la adquisición y objetivo de la información financiera condensada pro-forma

Con fecha 21 de junio de 2016 Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “Merlin” y/o “Grupo Merlin”) firmó un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. (en adelante “Metrovacesa”) y sus principales accionistas (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Popular Español, S.A.) con el objetivo de crear el mayor grupo inmobiliario español de activos patrimoniales y residenciales en alquiler.

Conforme al acuerdo de integración, la operación se llevará a cabo mediante la escisión total de Metrovacesa, S.A. produciéndose la extinción de dicha sociedad. A efectos del Grupo Merlin Properties SOCIMI, S.A. La ejecución del acuerdo supondrá principalmente:

- a) La incorporación de la totalidad de la unidad de negocio comercial de Metrovacesa (en adelante “Unidad de negocio Comercial”), consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento (incluyendo el personal del grupo Metrovacesa y los inmuebles, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos y en general todos los activos y pasivos de Metrovacesa asociados al patrimonio terciario, a excepción de 250 millones de euros de deuda que por el acuerdo de escisión ha sido asignado a la unidad de negocio residencial). Como contraprestación por el negocio recibido, la sociedad dominante Merlin llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe de 1.672.845 miles de euros (capital más prima de emisión) equivalente al valor de los activos patrimoniales de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas, siendo la ecuación de canje de una acción de Merlin Properties SOCIMI, S.A. por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa, S.A. Como resultado de esta transacción, éstos adquirirán el 31,237% del capital social de Merlin.
- b) Asimismo, Metrovacesa escindirá en favor de Testa Residencial, S.L, sociedad del Grupo Merlin íntegramente participada a través de Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., la totalidad de la unidad de negocio residencial (en adelante “Unidad de negocio Residencial”), consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso residencial destinado a su explotación en arrendamiento (incluyendo 10 empleados de Metrovacesa y en general los activos y pasivo asociados al patrimonio residencial, además de los 250 millones de euros de deuda no traspasados en la escisión patrimonial). Como contraprestación por el negocio residencial, Testa Residencial, S.L. llevará a cabo una ampliación de capital social por un importe de 441.785 miles de euros (capital más prima, equivalente a la valoración recogida en el acuerdo de integración suscrito por Merlin y los accionistas de Metrovacesa S.A de fecha 21 de junio 2016) atribuida a los activos patrimoniales de naturaleza residencial de Metrovacesa, S.A. que será suscrita por sus accionistas, siendo la ecuación de canje de una acción de Metrovacesa, S.A. por cada participación de Testa Residencial, S.L. Como resultado de esta transacción, los accionistas de Metrovacesa adquirirán el 65,76% del capital social de Testa Residencial, S.L.
- c) Finalmente, y como parte del proyecto de escisión total de Metrovacesa, S.A., el resto de sus activos netos (denominado patrimonio no estratégico) serán aportados a otra sociedad participada por los accionistas de Metrovacesa, S.A. en la misma proporción que mantenían en esta (en adelante “Patrimonio no estratégico”).

Esta operación de integración ha sido aprobada por las autoridades de defensa de la competencia española con fecha 26 de agosto de 2016. Adicionalmente, con fecha 15 de septiembre de 2016 las Juntas Generales de Accionistas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Metrovacesa, S.A. han aprobado, respectivamente, la ampliación de capital (por importe de 146.740.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida) y el proyecto de escisión de los activos netos de Metrovacesa, S.A. descritos anteriormente. Estos acuerdos serán inscritos en el Registro Mercantil una vez se completen los trámites formales requeridos.

El objetivo de la información financiera condensada pro-forma preparada es facilitar información acerca de cómo la integración de los negocios de Metrovacesa, S.A. y la consecuente ampliación de capital de Merlin Properties SOCIMI, S.A. descritas anteriormente, habrían afectado al balance de situación consolidado condensado y a la cuenta de resultados consolidada condensada de Merlin y sociedades dependientes (Grupo Merlin), preparadas de acuerdo con IAS 34.

Dado que esta información financiera condensada pro-forma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y en consecuencia, no representa, la situación financiero-patrimonial y los resultados del Grupo Merlin al 30 de junio de 2016.

Las bases definidas por los Administradores del Grupo Merlin para la elaboración de esta información financiera condensada pro-forma se detallan a continuación y están conformadas por las bases y fuentes de presentación, hipótesis y asunciones empleadas y los ajustes pro-forma.

2. Bases y fuentes de presentación de la información financiera condensada pro-forma

La información financiera histórica utilizada como base en la compilación de la presente información financiera condensada pro-forma ha sido la siguiente:

- Estados financieros consolidados intermedios condensados y notas explicativas de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 preparadas bajo IAS 34 Interim Financial Reporting, sujeto a revisión limitada por Deloitte, S.L., habiendo emitido el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 21 de septiembre de 2016 en el que no se ponía de manifiesto ningún aspecto relevante.
- Estados financieros consolidados intermedios condensados y notas explicativas de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 preparados bajo IAS 34 Interim Financial Reporting (en adelante IAS 34). Dichos estados financieros han sido objeto de una revisión limitada por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. habiendo emitido con fecha 19 de septiembre de 2016 el correspondiente informe de revisión limitada en el que se no se ponía de manifiesto ningún aspecto relevante.
- Tasaciones de los activos inmobiliarios, intangibles, activos financieros y participaciones en asociadas de Metrovacesa, S.A. elaboradas por Savills Consultores Inmobiliarios como expertos independientes.
- Proyecto de escisión total de Metrovacesa, S.A. aprobado por las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Metrovacesa, S.A. y Merlin Properties SOCIMI, S.A. celebradas el 15 de septiembre de 2016.
- Contrato de prestación de servicios entre Merlin y Testa Residencial.

La información financiera consolidada condensada pro forma se ha preparado únicamente con fines ilustrativos. El balance de situación consolidado condensado pro-forma ha sido elaborado agregando al balance de situación consolidado condensado del Grupo Merlin al 30 de junio de 2016, preparado de acuerdo con IAS 34, el balance de situación consolidado condensado de la Unidad de negocio Comercial de Grupo Metrovacesa al 30 de junio de 2016 obtenido de la información de gestión, más los ajustes pro-forma estimados como si la operación se hubiera realizado el 30 de junio de 2016. No ha sido necesario aplicar ajustes de consolidación, en la medida que ambas compañías no mantenían registrados saldos entre ellas.

La cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma ha sido elaborada agregando la cuenta de resultados consolidada condensada del Grupo Merlin al 30 de junio de 2016, preparada de acuerdo con IAS 34, la cuenta de resultados consolidada condensada de la Unidad de negocio Comercial de Grupo Metrovacesa al 30 de junio de 2016 obtenido de la información de gestión, más los ajustes de pro-forma estimados como si la operación se hubiera realizado el 1 de enero de 2016. No ha sido necesario aplicar ajustes de consolidación, en la medida que ambas compañías no mantenían registrados saldos entre ellas.

Para una correcta interpretación de la información financiera condensada pro-forma y de sus notas explicativas, éstas deben ser leídas, conjuntamente, con las cuentas anuales consolidadas del Grupo

Merlin y del Grupo Metrovacesa, S.A. correspondientes al ejercicio 2015 preparados bajo NIIF adaptadas por la Unión Europea y los estados financieros consolidados intermedios condensados de Grupo Merlin y Grupo Metrovacesa preparados bajo IAS 34.

La información financiera condensada pro-forma se ha preparado de acuerdo con los requisitos de la regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento 809/2004, de la Comisión, de 29 abril de 2004, y con el contenido de la Recomendación de la CESR (Committee of European Securities Regulators), actualmente ESMA (European Securities and Market Authority), para la implementación de la citada regulación (CESR/05-054b) (ESMA/2011/81).

En la elaboración de la información financiera condensada pro-forma se han considerado las políticas contables aplicadas por el Grupo Merlin en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados de junio 2016 preparados según IAS 34.

3. Hipótesis y asunciones empleadas

Para la elaboración de la información financiera condensada pro-forma se han empleado las siguientes hipótesis:

- La adquisición de la Unidad de negocio Comercial de Metrovacesa se ha considerado completamente realizada el 30 de junio de 2016, a efectos de elaboración del balance de situación consolidado condensado pro-forma y a 1 de enero de 2016 a efectos de elaboración de la cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma. Los Administradores de Merlin van a registrar esta adquisición conforme a la Norma Internacional de Información Financiera número 3 (“NIIF 3”) (“Combinaciones de Negocio”); lo que ha supuesto la consolidación pro-forma por el método de integración global al 30 de junio de 2016 del balance de situación consolidado condensado y al 1 de enero de 2016 de la cuenta de resultados consolidada condensada de la Unidad de negocio Comercial de Metrovacesa.
- En relación con la escisión de la Unidad de negocio Residencial de Metrovacesa, su aportación a Testa Residencial y la consiguiente pérdida de control sobre esta de Merlin, se ha considerado completamente realizada el 30 de junio de 2016, a efectos de elaboración del balance de situación consolidado condensado pro-forma y a 1 de enero de 2016 a efectos de elaboración de la cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma. Los Administradores de Merlin van a registrar la participación por el método de la participación en Testa Residencial, S.A. conforme a la Norma Internacional de Información Financiera número 10 (“NIIF 10”) lo que ha supuesto la consolidación pro-forma por el método de la participación al 30 de junio de 2016 del balance de situación consolidado condensado y al 1 de enero de 2016 de la cuenta de resultados consolidada condensada excepto por el cálculo de la valoración de los activos netos de Testa Residencial y de la Unidad de negocio Residencial de Metrovacesa que se ha realizado al 30 de junio de 2016, tal y como se indica en el Ajuste 4.
- Tal y como se indica en la Nota 1 de esta información financiera condensada pro-forma, en cuanto a la contraprestación transferida para adquirir la Unidad de negocio Comercial de Metrovacesa, los Administradores de Merlin han considerado las siguientes hipótesis:
 - El valor de las acciones que se emitirán (146.740.750 acciones) como contrapartida se obtiene a partir de la cotización de las acciones de Merlin al 15 de septiembre de 2016 (fecha en las que las Juntas Generales Extraordinarias de Merlin y Metrovacesa aprueban el proyecto de escisión), la cual ascendía a 9,88 euros.
 - La mejor estimación por parte de los Administradores de Merlin en relación a los costes de la ampliación de capital y los correspondientes al proceso de adquisición de la unidad de negocio comercial de Metrovacesa, es que estos ascenderán a un importe de 0,4 millones de euros y 12 millones de euros, respectivamente. En este sentido, los costes de la ampliación de capital se encuentran registrados en el patrimonio neto del Grupo y los incurridos en la adquisición han sido imputados a la cuenta de resultados consolidada pro-forma (Ajuste 3). Estos costes no tienen un impacto continuado en los estados financieros del Grupo Merlin.

- En relación con la determinación del valor razonable de los activos netos de Testa Residencial (previo a la transacción), los Administradores lo han calculado considerando las valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de junio de 2016.
- De acuerdo con el proyecto de escisión aprobado por las Juntas Generales Extraordinarias de Merlin y Metrovacesa los balances de escisión corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015. A efectos de la elaboración de la información financiera pro forma, se ha llevado a cabo la escisión de los activos netos y de los resultados de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes a fecha de 30 de junio de 2016 al corresponder a los estados financieros más próximos a la fecha de la realización de la operación. La escisión de los activos netos y de la cuenta de resultados pro forma de Metrovacesa S.A. y sociedades dependientes entre las unidades de negocio comercial, residencial y el patrimonio no estratégico se ha realizado tomando en consideración lo dispuesto en el proyecto de escisión (que identifica los activos inmobiliarios correspondientes a cada unidad de negocio y el reparto de la deuda financiera y la tesorería), así como la información de gestión correspondiente a cada una de las citadas unidades de negocio. La división efectuada es la siguiente:

ESCISIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DE METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Datos en miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS	Grupo Metrovacesa, S.A. 30/06/2016	Grupo Metrovacesa, S.A. 30/06/2016	Unidad de negocio Residencial	Patrimonio no estratégico	Unidad de negocio Comercial
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
Ventas	-	87.668	10.629	224	76.816
Coste de las ventas	-	(15.067)	(2.619)	(247)	(12.202)
Gastos de personal	-	(5.525)	(197)	(0)	(5.327)
Dotación a la amortización	-	(1.370)	(143)	-	(1.228)
Servicios exteriores	-	(2.267)	(11)	(5)	(2.251)
Variación de las provisiones de tráfico	-	(320)	(110)	2	(213)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	-	775	288	(2)	489
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	63.894	7.838	(28)	56.084
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-	8.949	(4.386)	382	12.954
Otras ganancias o pérdidas	-	(663)	-	-	(663)
Ingresos financieros	-	1.236	-	-	1.236
Gastos financieros	-	(27.098)	(2)	(3)	(27.093)
Gastos financieros capitalizados	-	4	-	2	2
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	(2.489)	-	(64)	(2.425)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	43.834	3.450	288	40.096
Impuesto sobre las ganancias	-	(14.132)	(3.261)	(20)	(10.851)
RESULTADO OPERACIONES DISCONTINUADAS	29.701	-	-	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones discontinuadas neto de impuestos	29.701	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	29.701	29.701	189	268	29.244
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	27.589	27.589	189	268	27.133
Intereses minoritarios	2.112	2.112	-	-	2.112

(a) Estados financieros consolidados intermedios condensados de Metrovacesa, S.A. y sociedades Dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(b) Nota explicativa 12 de los Estados financieros consolidados intermedios condensados Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(c) Información de gestión preparada por los administradores de Merlin a partir de la información proporcionada por Metrovacesa en relación a la escisión de la unidad de negocio Residencial que será aportado a Testa Residencial, S.A.

(d) Información de gestión preparada por los administradores de Merlin a partir de la información proporcionada por Metrovacesa en relación a la escisión del patrimonio no estratégico

(e) Información de gestión preparada por los administradores de Merlin a partir de la información proporcionada por Metrovacesa en relación a la escisión de la unidad de negocio comercial

ESCISIÓN DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DE METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Datos en miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS	Grupo Metrovacesa, S.A.	Grupo Metrovacesa, S.A.	Unidad de negocio	Patrimonio no	Unidad de negocio
	30/06/2016	30/06/2016	Residencial	estratégico	Comercial
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
Ventas	-	87.668	10.629	224	76.816
Coste de las ventas	-	(15.067)	(2.619)	(247)	(12.202)
Gastos de personal	-	(5.525)	(197)	(0)	(5.327)
Dotación a la amortización	-	(1.370)	(143)	-	(1.228)
Servicios exteriores	-	(2.267)	(11)	(5)	(2.251)
Variación de las provisiones de tráfico	-	(320)	(110)	2	(213)
Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias	-	775	288	(2)	489
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	63.894	7.838	(28)	56.084
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-	8.949	(4.386)	382	12.954
Otras ganancias o pérdidas	-	(663)	-	-	(663)
Ingresos financieros	-	1.236	-	-	1.236
Gastos financieros	-	(27.098)	(2)	(3)	(27.093)
Gastos financieros capitalizados	-	4	-	2	2
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	(2.489)	-	(64)	(2.425)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	43.834	3.450	288	40.096
Impuesto sobre las ganancias	-	(14.132)	(3.261)	(20)	(10.851)
RESULTADO OPERACIONES DISCONTINUADAS	29.701	-	-	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones discontinuadas neto de impuestos	29.701	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	29.701	29.701	189	268	29.244
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	27.589	27.589	189	268	27.133
Intereses minoritarios	2.112	2.112	-	-	2.112

(a) Estados financieros consolidados intermedios condensados de Metrovacesa, S.A. y sociedades Dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(b) Nota explicativa 12 de los Estados financieros consolidados intermedios condensados Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(c) Información de gestión preparada por los administradores de Merlin a partir de la información proporcionada por Metrovacesa en relación a la escisión de la unidad de negocio Residencial que será aportado a Testa Residencial, S.A.

(d) Información de gestión preparada por los administradores de Merlin a partir de la información proporcionada por Metrovacesa en relación a la escisión del patrimonio no estratégico

(e) Información de gestión preparada por los administradores de Merlin a partir de la información proporcionada por Metrovacesa en relación a la escisión de la unidad de negocio comercial

- Los servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica de los negocios que prestará Merlin a Testa Residencial a partir de la finalización del proceso de escisión, se ha considerado en vigor desde el 1 de enero de 2016.

4. Ajustes pro-forma

Ajustes por reparto de dividendo de Metrovacesa, S.A. y Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Ajustes 1 y 2 en el balance de situación consolidado condensado pro-forma)

Tal y como se indica en el proyecto de escisión, antes de que éste se inscriba en el registro mercantil, tendrá lugar la distribución de los siguientes dividendos:

- Distribución por parte de Metrovacesa en concepto de dividendo extraordinario o distribución de reservas a favor de sus accionistas de un importe máximo de 50.000 miles de euros. La asignación de este importe entre las tres unidades de negocio escindidas de Metrovacesa se ha efectuado siguiendo el mismo criterio que el proyecto de escisión establece para el reparto de la tesorería de Metrovacesa, S.A.: 74% Patrimonio Comercial, 16% Patrimonio Residencial y Patrimonio no Estratégico 10%. Por tanto, el importe considerado en la elaboración del balance de situación consolidado condensado pro-forma asciende a 37.000 miles de euros.
- Distribución por parte de Merlin de una dividendo a cuenta o distribución de reservas a favor de sus accionistas por un importe máximo de 66.221 miles de euros.

Estos ajustes se han reflejado en el balance de situación consolidado condensado pro-forma como menor "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" y menor "Patrimonio neto".

Ajuste por la ampliación de capital de Grupo Merlin y Combinación de negocios (Ajuste 3 en el balance de situación consolidado condensado pro-forma)

Estos ajustes reflejan el impacto en pro-forma de la adquisición de la unidad de negocio comercial de Metrovacesa por parte de Merlin así como la ampliación de capital realizada por este como contrapartida.

Ampliación de capital

Tal y como se indica en la Nota 1, como consecuencia de la escisión los accionistas de Metrovacesa recibirán como contrapartida acciones de Merlin. A estos efectos, para la ejecución de la transacción, tendrá lugar un aumento del capital social de Merlin con cargo a las aportaciones no dinerarias correspondientes a los activos netos de la Unidad de negocio Comercial de Metrovacesa (véase Nota 3).

Con fecha 15 de septiembre de 2016 la Junta General de accionistas de Merlin ha aprobado la ampliación de capital consistente en la emisión de 146.740.750 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida. Tanto el valor nominal de las acciones emitidas como su correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsadas como consecuencia de la transmisión en bloque y por sucesión universal a favor de Merlin de los activos netos de la Unidad de negocio Comercial de Metrovacesa.

El valor razonable de las acciones emitidas a la fecha de adquisición asciende a 1.449.799 miles de euros, que se obtiene al multiplicar el número de acciones emitidas por su valor de cotización (9,88 euros por acción) a la fecha de adquisición, que se ha considerado la fecha en la que las Juntas Generales de Accionistas aprobaron el proyecto de escisión y la ampliación de capital (15 de septiembre de 2016). La diferencia entre dicho importe y el correspondiente a los activos netos recibidos en la escisión de la Unidad de negocio Comercial (1.705.163 miles de euros, después de considerar la distribución del dividendo extraordinario descrito en el Ajuste 1), asciende a 255.364 miles de euros, y se recoge minorando el patrimonio neto del balance de situación consolidado pro-forma.

Por otro lado, la mejor estimación de los Administradores de Merlin es que los costes incurridos en la ampliación de capital ascenderán a de 400 miles de euros.

Combinación de negocios

En relación con la adquisición de la Unidad de negocio Comercial de Metrovacesa, el proceso de asignación preliminar del precio de compra se ha realizado en base a tasaciones de un experto independiente. En este sentido, los valores razonables obtenidos no difieren significativamente respecto a los incluidos en los estados financieros consolidados intermedios condensados y notas explicativas de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2016, al aplicar Metrovacesa la opción de registro de sus inversiones inmobiliarias a valor razonable conforme lo establecido en NIC 40.

No obstante, la NIIF 3 permite ajustar los importes provisionales reconocidos en la combinación de negocios durante un periodo máximo de un año, para reflejar la nueva información obtenida sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición y que, si hubieran sido conocidos, habrían afectado a la medición de los importe reconocidos en esa fecha.

El resumen de la combinación de negocios es la siguiente:

	Miles de euros	
Precio de compra (a)	1.449.799	I
Patrimonio neto escindido del negocio comercial al 30 de junio de 2016	1.742.163	II
Dividendos repartidos por Metrovacesa (Ajuste 1)	(37.000)	III
Ajuste de los activos por impuesto diferido	(169.268)	IV
Patrimonio neto escindido del negocio comercial al 30 de junio de 2016 ajustado	1.535.895	V=(II+III+IV)
Ganancia obtenida en la combinación de negocios	86.096	VI=(V-I)

Los Administradores de Merlin han llevado a cabo una primera asignación del coste de la combinación de negocios, lo que ha supuesto que por la diferencia entre el valor de compra y los activos netos adquiridos de Grupo Metrovacesa haya registrado:

- Menor valor de los activos por impuesto diferidos por importe de 169.268 miles de euros que debido a la condición de SOCIMI de Merlin, los Administradores no estiman puedan ser recuperados.
- Ganancia obtenida en la combinación de negocios por la diferencia entre el valor razonable de la ampliación de capital (1.449.799 miles de euros) y el valor razonable de los activos y pasivos recibidos (1.535.895 miles de euros), que asciende a 86.096 miles de euros.

Por otro lado, la mejor estimación de los Administradores de Merlin es que los costes de transacción asociados ascenderán a 12.000 miles de euros y que han sido registrados en la cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma. Estos costes no tienen un impacto continuado en los estados financieros del Grupo Merlin.

Ajustes por la pérdida de control de Testa Residencial (Ajuste 4 en el balance de situación y cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma)

Tal y como se describe en la Nota 1, Metrovacesa escindirá en favor de Testa Residencial la totalidad de la Unidad de negocio Residencial. Como contrapartida, Testa Residencial llevará a cabo una ampliación de capital social equivalente a la valoración atribuida de los activos patrimoniales escindidos que será suscrita por los accionistas de Metrovacesa, que adquirirán el 65,76% del capital social de Testa Residencial.

Esta operación supondrá una reducción de la participación de Grupo Merlin en Testa Residencial hasta el 34,24% y la pérdida de su control. La inversión en Testa Residencial dejará de consolidarse por integración global pasando a incorporarse a los estados financieros de Grupo Merlin por el método de la participación.

Conforme a lo establecido en NIIF 10, Grupo Merlin registrará inicialmente la participación en Testa Residencial a su valor razonable. A continuación se detalla el cálculo del mismo:

	Miles de Euros	
Valor razonable de los activos netos residenciales		
Valor razonable de los activos netos residenciales aportados por Metrovacesa (a)	407.798	I
Valor razonable de los activos netos de Testa Residencial antes de la transacción (b)	193.358	II
Valor razonable de Testa Residencial tras la combinación de negocios	601.156	III=I+II
Participación de Grupo Merlin en Testa Residencial tras la combinación de negocios	34,24%	IV
Valor razonable de la participación de Grupo Merlin	205.836	V=IIIxIV
Valor antes de la transacción en los estados financieros consolidados de Merlin de los activos netos residenciales	144.242	VI
Diferencia entre el valor razonable y el valor en libros	61.594	VII=V-VI
Valor en libros consolidados de la inversión en Testa Residencial tras la transacción	205.836	VIII=VI+VII

- (a) El valor razonable de los activos netos de la Unidad Residencial de Metrovacesa se desglosan en el apartado "Hipótesis y asunciones empleadas" de estas notas explicativas y se ajusta por el importe de los dividendos distribuidos por Metrovacesa correspondientes a la Unidad de negocio Residencial:

	Miles de Euros	
Valor razonable de los activos netos residenciales aportados por Metrovacesa (a)	415.798	I
Dividendo correspondiente a la unidad residencial de Metrovacesa	(8.000)	II
Valor razonable de la Unidad de negocio Residencial de Metrovacesa	407.798	III=I-II

- (b) El valor razonable de los activos netos (previos a la transacción) de Testa Residencial son los siguientes:

	Miles de euros		
	Valor contable Grupo Merlin 30.06.2016	Ajustes a Valor Razonable	Valor Razonable
	(I)	(II)	(I)+(II)
Fondo de comercio	7.075	(7.075)	-
Intangible	48.649	31.406	80.055
Inversiones inmobiliarias	235.190	20.634	255.824
Inversiones financieras	6.339	4.151	10.490
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	780	-	780
Otros activos	916	-	916
Total activos	298.949	49.116	348.065
Provisiones	(100)	-	(100)
Endeudamiento financiero	(112.078)	-	(112.078)
Pasivos por impuesto diferido	(39.220)	-	(39.220)
Acreedores comerciales	(1.143)	-	(1.143)
Otros pasivos	(2.166)	-	(2.166)
Total pasivos	(154.707)	-	(154.707)

Total activos netos	144.242	49.116	193.358
----------------------------	----------------	---------------	----------------

- (I) En los estados financieros consolidados condensados de Merlin al 30 de junio de 2016 los activos figuran en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y los pasivos en el epígrafe “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta”.
- (II) Ajustes al valor razonable: para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios, intangibles y de participaciones en asociadas se han obtenido tasaciones de un experto independiente. Como consecuencia de estas tasaciones, el valor en libros se ha ajustado 20,6 millones de euros, 31,4 millones de euros y 4 millones de euros respectivamente.

Para el cálculo de este ajuste a efectos de la cuenta de resultados condensada pro-forma, se ha considerado la valoración de los activos netos de Testa Residencial y de la Unidad de negocio Residencial de Metrovacesa al 30 de junio de 2016 (y no al 1 de enero de 2016) debido a que estos últimos se incorporaron al perímetro de Metrovacesa, S.A. a lo largo del ejercicio 2016, no disponiendo por tanto, de información contrastable al 1 de enero de 2016.

Ajustes para consolidar Testa Residencial por el método de la participación (Ajustes 5 y 6 en la cuenta de resultados condensada pro-forma).

Estos ajustes tienen por objeto presentar en la cuenta de resultados condensada proforma los resultados obtenidos por Testa Residencial en los 6 primeros meses del ejercicio 2016 en el epígrafe “Participación en el resultado obtenido por sociedades consolidadas por el método de la participación”. Para ello, en el ajuste 5 se eliminan los resultados que Testa Residencial aportaba a la cuenta de resultados consolidada de Grupo Merlin al 30 de junio de 2016 y en el ajuste 6 se integra la participación de Grupo Merlin en el resultado de Testa Residencial tras la escisión y aportación de la Unidad de negocio Residencial de Metrovacesa.

	Miles de Euros	
Resultado al 30 de junio de 2016 de Testa Residencial (previo a la combinación de negocios)	(I) 2.274	I
Resultado al 30 de junio de 2016 de la unidad de negocio residencial de Metrovacesa (a)	189	II
Total resultado al 30 de junio	2.463	III=I+II
Porcentaje de participación de Merlin	34,24%	IV
Participación en el resultado	843	V=III x IV

(a) El resultado obtenido por la unidad de negocio residencial de Metrovacesa se corresponde con el obtenido desde la aportación de activos realizada por sus accionistas en 2016.

Ajuste para reflejar los ingresos de servicios de gestión en Merlin por la gestión de Testa Residencial (Ajuste 7 en la cuenta de resultados condensada pro-forma).

Con fecha efectiva desde la inscripción de la escisión y en virtud del contrato que suscribirán las partes, Merlin prestará a Testa Residencial servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica. Los honorarios por estos servicios ascenderán a 7,7 millones de euros actualizables anualmente en un 1,5%. La duración del contrato es a largo plazo, estableciéndose que en caso de que tuvieran lugar determinadas situaciones (entre otras, la toma de control de Testa Residencial por un tercero), Merlin tendría derecho a resolver el contrato, quedando obligado Testa Residencial a abonarle el importe actualizado de los honorarios correspondientes a los años restantes hasta la finalización del contrato. Dicha compensación deberá ser abonada en efectivo o en acciones (limitados en su caso a un máximo) a voluntad de Testa Residencial.

En la cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma se ha incluido un ingreso en concepto de gestión, conforme al contrato descrito en el párrafo anterior, por importe de 3,8 millones de euros para el periodo de 6 meses. Adicionalmente, se ha incluido en la cuenta de resultados consolidada condensada pro-forma un importe de 1,3 millones de euros como ajuste al ingreso por los servicios de gestión descritos en el párrafo anterior por la participación que mantiene Merlin en Testa Residencial y que asciende al 34,24%.

En Madrid, el 19 de Octubre de 2016

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Diligencia de formulación de información financiera condensada pro-forma
Los Administradores de Merlin Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 19 de octubre de 2016, proceden a formular la Información financiera condensada pro-forma al 30 de junio de 2016 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Dicha información financiera consolidada pro-forma la conforma los documentos anexos que preceden a este escrito y está extendida en ___ folios de papel ordinario.

Asimismo, mediante la suscripción y firma del presente folio de firmas, los miembros que integran el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. declaran como firmados de su puño y letra la información financiera pro-forma, que ha sido rubricada en todas sus páginas por la Secretario o el Vice-Secretario no consejero a los solos efectos de su identificación.

Firmantes:

D. Ismael Clemente Orrego

D. Miguel Ollero Barrera

D. Fernando Javier Ortiz Vaamonde

Dña. Ana Maria García Fau

D. Alfredo Fernández Agras

D. George Donald Johnston

Dña. Maria Luisa Jorda Castro

Dña. Ana de Pro Gonzalo

D. John Gomez-Hall

Madrid, a 19 de octubre de 2016.

D. Ismael Clemente y D. Ildfonso Polo como Presidente y Vice-Secretario (no consejero) del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante respectivamente, certifican: (i) Que información financiera consolidada pro-forma correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 ha sido aprobada, formulada y firmada por todos los miembros del Consejo de Administración (por si o sus representantes) con fecha 19 de octubre de 2016; (ii) Que la copia que se adjunta es una copia idéntica a la firmada y formulada por el Consejo de Administración.

D. Ismael Clemente

D. Ildfonso Polo