

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Merlin Properties SOCIMI, S.A. (“MERLIN”), en cumplimiento del artículo 82 de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, comunica el siguiente

HECHO RELEVANTE

Como ya se informó mediante hecho relevante número 219.236, el Consejo de Administración de MERLIN ha acordado convocar Junta General de Accionistas de la Sociedad, para su celebración los días 31 de marzo o 1 de abril de 2015, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

A dichos efectos, se acompaña el texto íntegro de la convocatoria, que se publicará mañana en el diario Cinco Días, así como el de las propuestas de acuerdos e informes de los administradores en relación con los distintos puntos del orden del día de la Junta General.

Madrid, 27 de febrero de 2015.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Anexo
Convocatoria, propuestas de acuerdo e informes

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Junta General Ordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado convocar Junta General ordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el Hotel Hesperia, sito en el Paseo de la Castellana, 57, el día 31 de marzo de 2015, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día 1 de abril de 2015, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

ORDEN DEL DÍA

PUNTOS RELATIVOS A LAS CUENTAS ANUALES Y LA GESTIÓN SOCIAL

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

Tercero.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

PUNTO RELATIVO A LA COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Cuarto.- Nombramiento de Dña. Ana de Pro Gonzalo como consejero de la Sociedad, con la calificación de independiente. Fijación del número de consejeros.

PUNTOS RELATIVOS A LA RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS DE LA SOCIEDAD

Quinto.- Determinación de la retribución de los consejeros.

5.1 Determinación del importe a abonar en concepto de dietas por asistencia a las Comisiones de las que los consejeros formen parte en cada momento.

5.2 Determinación del importe anual máximo a percibir por los miembros del Consejo de Administración que tengan la categoría de consejeros independientes u otros externos.

Sexto.- Votación consultiva del Informe sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014.

PUNTOS RELATIVOS A LAS AUTORIZACIONES Y DELEGACIONES EXPRESAS QUE SE SOLICITAN PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Séptimo.- Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social (o hasta un importe máximo del veinte por ciento (20%) de dicha cifra total del capital social en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas), con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

Octavo. Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, hasta un máximo de 400 millones de euros, o su equivalencia en cualquier otra divisa, y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución, con facultades de sustitución, al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores.

Noveno.- Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores de renta fija (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo. Revocación de autorizaciones anteriores.

PUNTO RELATIVO AL AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL

Décimo.- Aumento del capital social por un importe máximo de ciento veintinueve millones doscientos doce mil euros (€129.212.000) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de ciento veintinueve millones doscientos doce mil (129.212.000) nuevas acciones ordinarias de un euro (€1) de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, si bien con una prima mínima de cinco euros (€5) por nueva acción emitida, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

PUNTO RELATIVO A LA AUTOCARTERA DE LA SOCIEDAD

Undécimo.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. o sociedades de su grupo. Revocación de las autorizaciones anteriores.

PUNTOS RELATIVOS A LA REFORMA DE GOBIERNO CORPORATIVO

Duodécimo.- Modificación de los Estatutos Sociales:

- 12.1 Modificación de los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- 12.2 Modificación de los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General) (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración) (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (i) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- 12.3 Modificación del artículo 38 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - European Platform of Regulatory Authorities”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association”.
- 12.4 Eliminación de la Disposición transitoria.

Decimotercero.- Modificación del Reglamento de Junta General.

- 13.1 Modificación de los artículos 5 (Convocatoria) y 10 (Representación para asistir a la Junta) del Reglamento de la Junta General para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- 13.2 Modificación de los artículos 7 (Derecho de Información de los Accionistas) y 20 (Votación de los acuerdos) del Reglamento de Junta General para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.
- 13.3 Eliminación de la Disposición Transitoria.

PUNTO RELATIVO A LAS CONVOCATORIAS DE JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS

Decimocuarto.- Autorización para la reducción del plazo de la convocatoria de las Juntas Generales Extraordinarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital.

PUNTO RELATIVO A ASUNTOS GENERALES

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

* * *

Informe sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración. Después de la exposición de las propuestas de acuerdo a los puntos que se comprenden en el Orden del Día se informará a la Junta sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración, de acuerdo con el artículo 528 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Complemento de la convocatoria: Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. En dicha solicitud los señores accionistas deberán indicar, al menos, (i) la identidad del accionista o accionistas que ejercitan el derecho, (ii) el número de acciones de las que es o son titulares, o que representan, (iii) los puntos a incluir en el orden del día así como (iv) una justificación de los puntos propuestos o, en su caso, una propuesta de acuerdo justificada.

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

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

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

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

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

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

Delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia: Los accionistas con derecho de asistencia podrán (i) delegar o conferir su representación o (ii) ejercer el voto, a través de medios de comunicación a distancia, con carácter previo a la celebración de la Junta General, de conformidad con lo previsto en los artículos 24 y 25 de los

Estatutos Sociales y 10 y 21 del Reglamento de la Junta General. Al amparo de lo establecido en los indicados preceptos, el Consejo de Administración ha desarrollado las reglas allí establecidas, acordando que resultarán de aplicación en relación con la Junta General a la que esta convocatoria se refiere, del siguiente modo:

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

A) Medios de comunicación a distancia.

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

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

Para conferir su representación mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente, los accionistas deberán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia y delegación expedida en papel por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), que en cada caso corresponda, o (ii) el modelo facilitado por Merlin Properties, SOCIMI, S.A., a través del mecanismo establecido al efecto en la Página web de la Sociedad (www.merlin-socimi.com) en el apartado *Junta General de Accionistas 2015/Documentación*, y en ambos casos firmando en aquel apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado; en el segundo caso (remisión del modelo facilitado por Merlin Properties, SOCIMI, S.A.), se deberá adjuntar también certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita (y en su caso el certificado de titularidad), deberá remitirse a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) por correo postal o servicio de mensajería equivalente. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial de la delegación en la recepción de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

B) Comunicación de la delegación al representante.

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

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

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

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

2. Voto mediante medios de comunicación a distancia.

El Consejo de Administración ha considerado que para esta Junta General la Sociedad **no** cuenta con medios que le permitan asegurar la autenticidad y la identificación del accionista que ejercita su derecho de voto a distancia, si el medio de comunicación a distancia usado es un medio electrónico.

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

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

3. Reglas básicas sobre voto y delegación a distancia.

A) Plazo de recepción por Merlin Properties, SOCIMI, S.A.: Para su validez, y al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General, el Consejo de Administración ha acordado que tanto las delegaciones como los votos por medios de comunicación a distancia (independientemente del medio empleado) deberán recibirse por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. antes de las 24 horas del segundo (2) día anterior a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria. Con posterioridad al plazo indicado sólo se admitirán aquellas delegaciones conferidas en papel que se presenten al personal encargado del registro de accionistas en el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la prevista para el inicio de la reunión.

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

- a) La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante medios de comunicación a distancia.
- b) El voto emitido por medios de comunicación a distancia podrá dejarse sin efecto por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
- c) En el caso de que un accionista realice válidamente varias delegaciones o votos mediante tarjeta impresa en papel, prevalecerá la última delegación o voto que se haya recibido por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. dentro del plazo establecido.
- d) El voto mediante medios de comunicación a distancia hará ineficaz cualquier delegación escrita, ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se entenderá como no efectuada.

C) Extensión de la delegación e instrucciones de voto: La delegación de la representación se extenderá a los puntos del orden del día así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos otros puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas. En las delegaciones de voto constará la indicación del sentido en que votará el representante. En caso de ausencia de instrucciones de voto precisas, o se suscitaren dudas sobre el alcance de la delegación, se entenderá que (i) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración; y (ii) se extiende, asimismo, al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, por así permitirlo la normativa de aplicación, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.

D) Destinatarios de la delegación de representación: Las delegaciones de representación hechas simplemente a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., o las que no indiquen la persona en quién se delegue, se entenderán hechas a favor del Presidente del Consejo de Administración o, caso de ausencia del mismo en la Junta General, a favor de quien le sustituyere en la presidencia de la Junta General de Accionistas.

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

A estos efectos, así como a los efectos dispuestos en la normativa de aplicación, se informa que:

- (i) en caso de que por así permitirlo la norma de aplicación, se sometieran a la Junta General alguna o algunas propuestas de las referidas en el artículo 526.1 b) y c) de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros afectados por dichas propuestas se encontrarían en conflicto de interés en la votación de las mismas;

- (ii) el presidente del Consejo de Administración y los restantes consejeros pueden encontrarse en situación de conflicto de interés en relación con los puntos tercero, quinto (en sus dos apartados) y sexto del orden del día.

E) Otras previsiones:

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

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

G) Información adicional

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

Derecho de información: De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, a partir de la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito, de (i) las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidadas, de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (y sus sociedades dependientes) correspondientes al ejercicio 2014, así como los correspondientes informes de auditoría; (ii) las propuestas de acuerdos propuestos; (iii) los informes justificativos y propuestas de modificaciones, emitidos por el Consejo de Administración en relación con los puntos séptimo, octavo, décimo, duodécimo y decimotercero del orden del día; (iv) el Informe sobre Remuneraciones de los Consejeros, que será objeto de votación consultiva; (v) el Informe Anual de Gobierno Corporativo, correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014 (que incorpora adjunto el Informe Anual sobre el Funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control); (vi) la propuesta e informes a que se refiere el artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital sobre el consejero cuyo nombramiento se somete a la Junta General; (vii) el informe justificativo emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para la modificación del Reglamento del Consejo de Administración (junto con la propuesta de modificación), así como la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba

ponerse preceptivamente a disposición de los accionistas en el domicilio social y/o proceder a su envío inmediato y gratuito de ser requerido. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar y descargar igualmente en la Página Web de la Sociedad (www.merlin-socimi.com).

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

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

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

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

- 1) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General;
- 2) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;
- 3) las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014, con el correspondiente informe de auditoría;
- 4) las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014, con el correspondiente informe de auditoría;

- 5) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día; a medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas;
- 6) los informes justificativos y propuestas de modificación emitidos por el Consejo de Administración en relación con los puntos séptimo, octavo, décimo, duodécimo y decimotercero del Orden del Día y resto de modificaciones;
- 7) el informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación a la modificación del Reglamento del Consejo de Administración (junto con la propuesta de modificación), que fue aprobado por el Consejo de Administración;
- 8) la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenece el consejero cuyo nombramiento se somete a la Junta General, así como la propuesta e informes sobre el mismo a que se refiere el artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital;
- 9) el Informe sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014;
- 10) el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014 (que incorpora adjunto Informe Anual sobre el Funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control);
- 11) las reglas aplicables para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia;
- 12) el modelo de tarjetas de delegación y voto a distancia;
- 13) los textos refundidos vigentes de los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta General de Accionistas, Reglamento del Consejo de Administración y de los restantes documentos que integran el Sistema de gobierno corporativo; y
- 14) un documento donde se extracta el derecho de información que corresponde a los accionistas.

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

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

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

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

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

*NOTA.- La Junta General se celebrará, previsiblemente, en **segunda convocatoria**, el día 1 de abril de 2015, en el lugar y hora señalados, a no ser que fueran advertidos los señores accionistas de lo contrario a través del mismo diario de prensa en que se publica este anuncio, de la Página Web de la Sociedad (www.merlin-socimi.com) así como a través del oportuno hecho relevante que se remitiría a la CNMV.*

En Madrid, a 27 de febrero de 2015. Mónica Martín de Vidales Godino. Secretario del Consejo de Administración.



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA:

Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión individuales de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individuales de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, conforme fueron formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del día 26 de febrero de 2015.”



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA:

Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar, conforme a la propuesta del Consejo de Administración, la aplicación del resultado del ejercicio 2014, ascendente a un importe de pérdidas de 3.075.639,69 euros, a “Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores”.



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA:

Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar la gestión desarrollada por el Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., en el ejercicio de sus funciones, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014”.



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Nombramiento de Dña. Ana de Pro Gonzalo como consejero de la Sociedad, con la calificación de independiente. Fijación del número de consejeros.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Nombrar a Dña. Ana de Pro Gonzalo, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Castellana 42 y con D.N.I./N.I.F. 51.387.054-V como consejero de la Sociedad, por el plazo estatutario, con la calificación de independiente; en consecuencia, fijar en diez (10) el número de miembros del consejo de administración”.



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Determinación de la retribución de los consejeros.

- 5.1 Determinación del importe a abonar en concepto de dietas por asistencia a las Comisiones de las que los consejeros formen parte en cada momento.**
- 5.2 Determinación del importe anual máximo a percibir por los miembros del Consejo de Administración que tengan la categoría de consejeros independientes u otros externos.**

PROPUESTA DE ACUERDO AL PUNTO 5.1:

“De conformidad con lo previsto en el artículo 38.1 de los Estatutos Sociales, fijar en mil euros (€1.000) brutos el importe a abonar, en concepto de dietas por cada asistencia a una reunión de una Comisión, a los consejeros que formen parte, en cada momento, de las mismas. Dicho importe permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación por la Junta General”.

PROPUESTA DE ACUERDO AL PUNTO 5.2:

“De conformidad con lo previsto en el artículo 38.2 de los Estatutos Sociales, fijar como remuneración individual para cada uno de los consejeros independientes y, en su caso, para cada uno de aquellos otros consejeros que, sin ser consejeros ejecutivos o dominicales, tengan la consideración de otros consejeros externos, un importe anual bruto ascendente a SESENTA MIL EUROS (€60.000) por consejero, remuneración que permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación por la Junta General.”



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Votación consultiva del Informe sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Aprobar, con carácter consultivo, el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros.”



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social (o hasta un importe máximo del veinte por ciento (20%) de dicha cifra total del capital social en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas), con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Autorizar y facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización (o del veinte por ciento (20%) de dicha cifra total del capital social en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas), y que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación.

Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima- cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos al capital y número de acciones. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a

emitir por la Sociedad o sociedades de su grupo.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros. Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda subdelegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis, apartado (l) de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA:

Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, hasta un máximo de 400 millones de euros, o su equivalencia en cualquier otra divisa, y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución, con facultades de sustitución, al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Autorizar al Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, para emitir valores de conformidad en los siguientes términos:

1. *Valores objeto de la emisión.- Los valores a los que se refiere esta autorización son valores de cualquier tipo (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por, o con derecho a adquirir, acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades del grupo, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad.*
2. *Plazo de la delegación.- La emisión de los valores objeto de autorización podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.*
3. *Importe máximo de la autorización.- El importe nominal máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será de 400 millones de euros o su equivalente en cualquier otra divisa. A efectos del cálculo del anterior límite, en el caso de los warrants se tendrá en cuenta la suma de primas y precios de ejercicio de los warrants de las emisiones que se acuerden al amparo de esta autorización.*

4. Alcance de la autorización.- Esta autorización se extiende, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos términos y condiciones de cada emisión, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo: su importe, siempre dentro del límite cuantitativo total mencionado anteriormente; el lugar de emisión (España u otro país) y el tipo de emisión; la moneda, nacional o extranjera, y, en caso de moneda extranjera, su equivalente en euros; la denominación o forma de los valores, si se trata de bonos u obligaciones, incluyendo obligaciones subordinadas, warrants (que, a su vez, podrán ser liquidados mediante la entrega física de acciones o, en su caso, mediante pago por diferencias), o cualquier otra denominación o forma permitida por la ley; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal que, en el caso de los bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables, no podrá ser menor que el valor nominal de las acciones; en el caso de los warrants y otros valores similares, el precio de emisión y/o la prima, el precio de ejercicio (que podrá ser fijo o variable) y el procedimiento, plazo, y demás términos y condiciones aplicables al ejercicio del derecho a suscribir las acciones subyacentes o, en su caso, la exclusión de dicho derecho; el tipo de interés (fijo o variable), y las fechas y procedimientos de pago del cupón; si la emisión es perpetua o está sujeta a amortización y, en este último caso, el plazo de amortización y la fecha o fechas de vencimiento; las garantías, tipos y precio de reembolso, primas y lotes; la forma de representación, como valores o como anotaciones en cuenta; cláusulas antidilución; régimen de colocación y suscripción y normas aplicables a la suscripción; el rango de los valores y las cláusulas de subordinación, en su caso; legislación aplicable a la emisión; la facultad para solicitar la admisión a cotización, en su caso, de los valores objeto de emisión en mercados secundarios, organizados o no, oficiales o no oficiales, españoles o extranjeros, con sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en cada caso; y, en general, cualquier otra condición de la emisión, así como, en su caso, el nombramiento del comisario del sindicato de tenedores de valores y la aprobación de las normas básicas por las que se regirán las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores objeto de emisión, en caso de que sea preciso crear o se decida crear dicho sindicato.
5. Bases y modalidades de conversión y/o canje.- Para el caso de emisión de valores (incluyendo obligaciones o bonos) convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:
- (a) Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad, con arreglo a una relación de conversión y/o canje fija o variable, determinada o determinable, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de

que lo sean voluntariamente, a opción de su titular y/o de la Sociedad, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión.

- (b) También podrá el Consejo de Administración establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que el emisor se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación de la Sociedad, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes de la Sociedad, e incluso, por llevar a cabo la liquidación de la diferencia en efectivo.*
 - (c) A efectos de la conversión y/o canje, los valores se valorarán por su importe nominal (incluyendo, en su caso, los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al cambio fijo que se establezca en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta autorización, o al cambio variable a determinar en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración, en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o periodo/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo, con una prima o, en su caso, un descuento, si bien en el caso de fijarse un descuento sobre el precio por acción, este no podrá ser superior a un 25% del valor de las acciones que se tome como referencia de conformidad con lo previsto anteriormente.*
 - (d) El valor de las acciones a efectos de la relación de conversión de obligaciones en acciones no podrá ser inferior en ningún caso al nominal de las acciones. Asimismo, tal como resulta del artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, tampoco podrán emitirse obligaciones convertibles en acciones cuando el valor nominal de aquéllas sea inferior al de éstas.*
- 6. Bases y modalidades del ejercicio de los warrants y otros valores análogos.- Por lo que respecta a las emisiones de warrants, a los que resultarán de aplicación por analogía las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital en materia de obligaciones convertibles, el Consejo de Administración queda autorizado para determinar, en sus más amplios términos, en relación con las bases y los términos y condiciones aplicables al ejercicio de los warrants, los criterios aplicables al ejercicio de derechos de suscripción de acciones de nueva emisión de la Sociedad o de adquisición de acciones en circulación de la Sociedad, derivados de los valores de esta naturaleza emitidos al amparo de la delegación que se otorga. Los criterios previstos en el apartado 5 anterior resultarán de aplicación a este tipo de emisiones, con los ajustes que sea preciso para que resulten conformes con las normas legales y financieras que regulan los valores de esta naturaleza.*

7. Otras facultades delegadas.- Esta autorización al Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo y no limitativo, la delegación a su favor de las siguientes facultades:
- (a) *La facultad, al amparo de lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital, de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cumpliendo los requisitos legales establecidos al efecto.*
 - (b) *La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión y/o de ejercicio del derecho de suscripción de acciones. Esta facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el capital que aumente el Consejo de Administración para atender la emisión de los valores convertibles o warrants de que se trate no exceda del límite no utilizado autorizado en cada momento por la Junta General de accionistas al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de la aplicación de cláusulas antidilución y de ajuste de la relación de conversión. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos a la cifra del capital social y al número de acciones y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.*
 - (c) *La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje y/o ejercicio de los derechos de suscripción y/o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los apartados 5 y 6 anteriores.*
 - (d) *La delegación en el Consejo de Administración comprende las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants, en una o varias veces, y el correspondiente aumento de capital, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualesquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants y del correspondiente aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras*

autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.

8. Admisión a cotización.- *La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a cotización en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones y/o bonos convertibles y/o canjeables o warrants que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros, con sujeción a las normas sobre admisión, permanencia y, en su caso, exclusión de la negociación.*
9. Garantía de emisiones de valores convertibles y/o canjeables o warrants por sociedades dependientes.- *El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores de renta convertibles y/o canjeables o warrants que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, lleven a cabo las sociedades dependientes.*
10. Facultad de sustitución.- *Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere este acuerdo”.*



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA:

Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores de renta fija (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo. Revocación de autorizaciones anteriores.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Autorizar al Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y a lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil para emitir valores de conformidad con las siguientes condiciones:

1. *Valores objeto de la emisión.- Los valores a que se refiere esta autorización son valores de renta fija de cualquier tipo (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes.*
2. *Plazo de la delegación.- La emisión de los valores objeto de esta autorización podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.*
3. *Importe máximo de la delegación.*
 - (a) *El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores de renta fija (bonos u obligaciones simples y otros valores de renta fija de análoga naturaleza) distintos de los pagarés, y participaciones preferentes, que se acuerden al amparo de esta autorización será de 1.000 millones de euros o su equivalente en cualquier otra divisa.*
 - (b) *Por su parte, el saldo vivo de los pagarés emitidos al amparo de esta autorización no podrá exceder en ningún momento de 250 millones de euros o su equivalente en cualquier otra divisa. Este límite es independiente del establecido en el apartado a) anterior.*
4. *Alcance de la autorización.- Esta autorización se extiende, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo, valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, tipo de interés, amortización, cláusulas de subordinación, garantías de la emisión, lugar*

de emisión, régimen de colocación y suscripción, admisión a cotización, legislación aplicable, etc., y, en general, cualquier otra condición de la emisión, así como, en su caso, designar al comisario y aprobar las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores que se emitan, caso de que resulte necesaria o se decida la constitución del citado sindicato, y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios, incluidos los previstos en la legislación del mercado de valores, para la ejecución de las emisiones específicas que puedan ser acordadas al amparo de esta delegación.

5. *Admisión a negociación.- La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de los valores que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores, nacionales o extranjeros, con sujeción a las normas sobre admisión, permanencia y, en su caso, exclusión de la negociación.*
6. *Garantía de emisiones de valores por sociedades dependientes.- El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, lleven a cabo sus sociedades dependientes.*
7. *Facultad de sustitución.- Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que éste, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere este acuerdo.*

*Esta autorización deja sin efecto la otorgada por el Socio Único de fecha **5 de junio de 2014.***



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aumento del capital social por un importe máximo de ciento veintinueve millones doscientos doce mil euros (€129.212.000) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de ciento veintinueve millones doscientos doce mil (129.212.000) nuevas acciones ordinarias de un euro (€1) de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el Consejo de Administración, si bien con una prima mínima de cinco euros (€5) por nueva acción emitida, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el Acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Aumento de capital social

Aumentar el capital social por un importe máximo nominal de ciento veintinueve millones doscientos doce mil euros (€129.212.000), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de ciento veintinueve millones doscientos doce mil (129.212.000) nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes, de un euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias, delegándose expresamente en el Consejo de Administración la fijación del importe final por el que se llevará a cabo el aumento de capital.

El presente acuerdo se adopta con independencia de la delegación planteada en la presente Junta General bajo el punto séptimo del orden del día de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. El Consejo de Administración, caso de que dicha delegación fuera aprobada, queda facultado para ejecutar individual o conjuntamente el aumento de capital acordado en el presente acuerdo y cualquier otro aumento de capital que se ejecute en uso de la delegación referida en el punto séptimo del orden del día de la presente Junta General.

2. Desembolso del aumento de capital

El desembolso del aumento de capital tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante aportaciones dinerarias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas

3. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, gozando de los mismos derechos, desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR.

5. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin efecto.

6. Destinatarios del aumento de capital

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, o tras haberse ofrecido su suscripción a los señores accionistas de manera previa, si el Consejo de Administración así lo considera conveniente.

7. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emitirán por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es, un (1) euro, con una prima de emisión a determinar por el Consejo de Administración, si bien dicha prima no podrá ser inferior a cinco euros (€5) por acción. A dichos efectos, se delega

expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la facultad de determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones.

8. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

9. Derecho de suscripción preferente

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

La suscripción de la emisión se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

El periodo de suscripción tendrá una duración mínima de quince (15) días, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo en el que se lleve a efecto el aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

10. Suscripción incompleta.

Se prevé expresamente, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas (dentro del importe final que el Consejo de Administración fije para el aumento de capital), quedando sin efecto en cuanto al resto.

11. Posibilidad de no ejecutar el aumento de capital

Se autoriza y delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, considera, por las condiciones de mercado en general, el decaimiento de las razones que motivaron plantear el aumento u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, no aconsejable la ejecución del mismo. El Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el aumento de capital mediante el correspondiente hecho relevante a través de la página web de la CNMV.

12. Admisión a negociación

Solicitar la admisión a negociación de las acciones nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia bursátil y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Se hace constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

13. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Se delega expresamente en el Consejo de Administración para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

14. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un (1) año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5º de los Estatutos

Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- (i) Establecer la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto, determinando el inicio del periodo de suscripción preferente.*
- (ii) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos, la posibilidad de ofrecer la suscripción del aumento a terceros no accionistas (tras haberse ofrecido su suscripción a los señores accionistas de manera previa), la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, incluyendo la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.*
- (iii) Acordar la no ejecución del presente acuerdo.*
- (iv) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación.*
- (v) Establecer la duración del período de negociación de los derechos de suscripción, con un mínimo de quince días naturales desde la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*
- (vi) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez finalizado el referido período de asignación.*

- (vii) *Determinar los sistemas de adjudicación de las acciones y los términos y condiciones en los que tendrá lugar el desembolso del valor nominal y la prima.*
- (viii) *Redactar, suscribir y presentar la documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución de la emisión, así como la admisión a cotización de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, IBERCLEAR, la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, la Dirección General de Comercio e Inversiones, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos, solicitando su verificación y registro.*
- (ix) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes al efecto.*
- (x) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión.*
- (xi) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de IBERCLEAR y admitidas a negociación en las Bolsas correspondientes.*
- (xii) *En general, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución y formalización e inscripción del aumento de capital, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.”*



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. o sociedades de su grupo. Revocación de las autorizaciones anteriores.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Autorizar la adquisición derivativa de acciones de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, o por sociedades de su grupo, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

- *Modalidades de adquisición: Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho.*
- *Número máximo de acciones a adquirir: El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.*
- *Contravalor máximo y mínimo: El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.*
- *Duración de la autorización: Esta autorización se otorga por un plazo de cinco años.*

Asimismo, y a los efectos de lo dispuesto por el párrafo segundo de la letra a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se deja expresa constancia de que se otorga expresa autorización para la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de cualquiera de sus filiales, en los mismos términos antes referido.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad o sociedades de su grupo, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares.

Esta autorización deja sin efecto la otorgada por el Socio Único de fecha 5 de junio de 2014, en la parte no utilizada.



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO DUODÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

“Duodécimo.- Modificación de los Estatutos Sociales:

12.1 Modificación de los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) de los Estatutos Sociales los cuales, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 46. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

- 1. El Consejo de Administración elaborará un Informe Anual de Gobierno Corporativo con el contenido que determine la normativa de aplicación vigente en cada momento.*
- 2. El Informe Anual de Gobierno Corporativo será puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad no más tarde de la fecha de publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria que haya de resolver sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio al que se refiera el indicado informe.*

ARTÍCULO 48. PÁGINA WEB CORPORATIVA

- 1. La Sociedad tendrá una página web corporativa a través de la cual se informará a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los hechos de carácter relevante o significativo que se produzcan en relación con la Sociedad.*
- 2. El Consejo de Administración podrá acordar la modificación, la supresión o el traslado de la misma.*
- 3. Sin perjuicio de cuanta documentación adicional venga exigida por la normativa aplicable, la página web de la Sociedad incluirá, como mínimo, la información y documentos que se recojan en el Reglamento del Consejo de Administración.*

12.2 Modificación de los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General) (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración) (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (i) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General) (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración) (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) que, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 20. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. *La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Consejo de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.*

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

2. *El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese*

previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

3. *La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad es la que en cada momento conste en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil.*
4. *Desde que se publique la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar en su página web de forma ininterrumpida la información que en cada caso determine la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma que resulte de aplicación.*
5. *Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.*
6. *El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de impugnación de la Junta.*
7. *Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto también podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.*
8. *El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social*

legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El Consejo de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

9. *Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.*
10. *Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.*

ARTÍCULO 34. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo de Administración dispone de las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.*
2. *La representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente. El Consejo podrá asimismo conferir la representación de la Sociedad a personas que no sean miembros de dicho Consejo, por vía de apoderamiento, en el que constará la enumeración particularizada de los poderes otorgados.*
3. *El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.*
4. *En todo caso, el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión. En particular, a título enunciativo y no limitativo, son competencias indelegables del Consejo las siguientes:*
 - (a) *la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados;*
 - (b) *la preparación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación a la Junta General y la preparación del Informe sobre remuneración de consejeros;*
 - (c) *la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los*

anuncios relativos a la misma;

- (d) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;*
- (e) la formulación de la política de dividendos efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo a la Junta General sobre la aplicación del resultado, y pudiendo acordar el pago de cantidades a cuenta de dividendos;*
- (f) el nombramiento de consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de consejeros; la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;*
- (g) la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;*
- (h) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;*
- (i) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la Ley y en los Estatutos, y su revocación;*
- (j) la evaluación anual del propio Consejo, de su Presidente (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) y de sus Comisiones;*
- (k) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.*
- (l) la aprobación de:*
 - (a) las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:*
 - i. los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;*

- ii. *la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;*
 - iii. *la política de gobierno corporativo;*
 - iv. *la política de responsabilidad social corporativa;*
 - v. *la política de retribuciones de los Consejeros (para su aprobación por la Junta General) y los altos directivos;*
 - vi. *la política de dividendos y de autocartera;*
 - vii. *la política general de riesgos;*
 - viii. *la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;*
- (b) *las siguientes decisiones:*
- i. *a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;*
 - ii. *la retribución de los Consejeros y de los altos directivos;*
 - iii. *la evaluación periódica del desempeño del Presidente del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - iv. *la evaluación periódica del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - v. *la evaluación periódica del desempeño de los Consejeros y de los altos directivos de la Sociedad, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - vi. *la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;*
 - vii. *las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.*

(c) *Las operaciones que la sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, salvo en aquellos supuestos en que la decisión venga atribuida a la Junta General. Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:*

- i. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;*
- ii. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y*
- iii. que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.*

El Consejo aprobará las operaciones previstas en esta letra (c) con el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control; y, los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

(m) *recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo, dirigiendo su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa;*

(n) *la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración; y*

(o) *cualquier otro asunto que la Ley o el Reglamento del Consejo de Administración reserve al conocimiento del órgano en pleno.*

5. *El Consejo desempeñará sus funciones con independencia de la dirección de la Sociedad y guiado por el interés general de la misma.*

ARTÍCULO 39. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrará de su seno un Presidente y podrá nombrar a uno o varios*

Vicepresidentes, a propuesta del Presidente y previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración.

2. *En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración facultará, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un consejero independiente para:*
 - (a) *solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente;*
 - (b) *solicitar la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo de Administración ya convocado;*
 - (c) *coordinar y reunir a los consejeros externos; y*
 - (d) *dirigir la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.*
3. *Asimismo y también previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo nombrará un Secretario y podrá, previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros. El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, salvo decisión contraria del Consejo, podrá asistir a las reuniones del Consejo para auxiliar al Secretario en su labor.*

ARTÍCULO 41. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. *El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros.*
2. *Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. Los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su representación en otro consejero no ejecutivo. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.*
3. *El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.*

4. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la Ley, los presentes Estatutos o el Reglamento del Consejo hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.*
5. *El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros.*

ARTÍCULO 44. COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

1. *El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Auditoría compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros que serán en su totalidad consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, siendo uno de ellos designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En todo caso, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*
2. *Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren esta Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.*
3. *El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado de entre los consejeros independientes y deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.*
4. *El número de miembros, las competencias y las normas de funcionamiento de dicha Comisión deberán favorecer la independencia de su funcionamiento. Entre sus competencias estarán, como mínimo, y sin perjuicio de aquellas que la normativa de aplicación vigente en cada momento le atribuya, las siguientes:*
 - (a) *informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría;*
 - (b) *elegir al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación; asimismo, recabar*

regularmente de los auditores de cuentas externos información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones;

- (c) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.*

En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas;

- (d) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría;*
- (e) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;*
- (f) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;*
- (g) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;*

- (h) *servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;*
- (i) *supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera relativa a la Sociedad y su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.*
- (j) *supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;*
- (k) *nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad;*
- (l) *revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.*

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior; e

- (m) *informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo y en particular, sobre:*
 - (i) *la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la*

consideración de paraísos fiscales; y

(ii) las operaciones con partes vinculadas.

ARTÍCULO 45. COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

1. *El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros que serán en su totalidad consejeros externos y, de entre éstos, en su mayoría consejeros independientes. En todo caso, serán nombrados por el Consejo de Administración.*
2. *Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.*
3. *Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren esta Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.*
4. *El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los consejeros independientes y deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.*
5. *Entre sus competencias estarán, como mínimo, las siguientes:*
 - (a) *evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;*
 - (b) *elegir al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas e informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la*

decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas;

- (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración, así como examinar y organizar la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;*
- (d) informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos;*
- (e) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo*
- (f) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;*
- (g) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;*
- (h) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia;*
- (i) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;*
- (j) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;*
- (k) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en los presentes Estatutos; y*
- (l) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.*

12.3 Modificación del artículo 38 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - European

Platform of Regulatory Authorities”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association”

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar el artículo 38 (Retribución de los Consejeros) de los Estatutos Sociales el cual, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 38. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. *Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.*
2. *Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (o que, sin ser consejeros ejecutivos o dominicales, tengan la consideración de otros consejeros externos), tendrán derecho a percibir una retribución por tal condición que consistirá en una asignación fija anual fijada por la Junta General de accionistas.*
3. *Los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección y mantengan con la Sociedad una relación laboral, mercantil, civil o de prestación de otra clase de servicios tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de dichas funciones, totalmente independiente de su condición de consejeros y compatible con la misma. En particular, estos consejeros:*
 - (a) *Tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de sus funciones de alta dirección por un importe total equivalente a:*
 - (i) *la mayor de las siguientes cantidades: (i) el 6% de las rentas brutas percibidas por la sociedad y sus filiales en el ejercicio; y (ii) el 0,6% del valor neto de los activos de la sociedad y sus filiales (incluida la caja) calculado conforme a los estándares de la Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association (EPRA*

NAV);

- (ii) *reducida en el importe de los gastos operativos anuales de la Sociedad y sus filiales (incluyendo, en particular, gastos de retribución del personal, gastos de auditoría, gastos de asesoramiento fiscal, laboral y legal, gastos de tasación y valoración de la cartera de inmuebles, alquileres, comisiones de administración, gastos de gestión y organización, gastos y costes asociados con operaciones de adquisición y/o venta de activos no completadas y otros gastos generales).*

La cantidad resultante del citado cálculo se podrá repartir entre los siguientes conceptos: (i) una cantidad fija, tanto en metálico como en especie, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, (ii) una cantidad variable ligada a indicadores del rendimiento del administrador o de los resultados de la Sociedad, (iii) una parte asistencial, que incluirá los sistemas de previsión y seguros oportunos, (iv) compensaciones por los compromisos de no competencia asumidos, y/o (v) una indemnización en los supuestos de cese del administrador por razón distinta del incumplimiento grave de sus obligaciones.

Corresponderá al Consejo de Administración proceder al reparto del importe total retributivo antes indicado entre los consejeros que desempeñen funciones de alta dirección en la Sociedad, determinando para cada uno de ellos el importe concreto de cada una de las referidas partidas retributivas, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo velará por que las retribuciones individuales resultantes del citado reparto tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entrañe el cargo ejecutivo o de alta dirección desempeñado por cada consejero ejecutivo. Los consejeros ejecutivos afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

- (b) *Asimismo, y con carácter acumulativo a lo previsto en los apartados anteriores, la retribución de los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección podrá igualmente consistir en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. La aplicación de estos sistemas, requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.”*

12.4 Eliminación de la Disposición transitoria.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Eliminar la Disposición transitoria que consta en los Estatutos Sociales”.



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO DECIMOTERCERO DEL ORDEN DEL DÍA:

“Decimotercero.- Modificación del Reglamento de Junta General.

13.1 Modificación de los artículos 5 (Convocatoria) y 10 (Representación para asistir a la Junta) del Reglamento de la Junta General para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Se acuerda modificar los artículos 5 (Convocatoria) y 10 (Representación para asistir a la Junta) del Reglamento de la Junta General los cuales, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 5. CONVOCATORIA

- 1. La Junta General de Accionistas será convocada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley y en el artículo 20 de los Estatutos Sociales, de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración (salvo que la normativa de aplicación establezca un plazo distinto).*

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

- 2. El anuncio de la convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y el lugar de celebración, el orden del día que incluya todos los asuntos que hayan de*

tratarse y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de Accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

3. *Además, el anuncio contendrá una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la Junta General, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:*
 - (a) *El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio. Cuando se haga constar que en la página web de la Sociedad se puede obtener información más detallada sobre tales derechos, el anuncio podrá limitarse a indicar el plazo de ejercicio.*
 - (b) *El sistema para la emisión del voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la Sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.*
 - (c) *Los procedimientos establecidos para la emisión de voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.*
4. *Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.*

5. *El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de impugnación de la Junta.*

ARTÍCULO 10. REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA

1. *Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien tenga atribuida legalmente su representación, todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.*
2. *La representación es siempre revocable. Como regla general, y siempre que pueda acreditarse la certeza de la fecha, se tendrá por válida la última actuación realizada por el accionista antes de la celebración de la Junta. De no existir tal certeza, el voto del accionista prevalecerá sobre la delegación. En todo caso, la asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación de la representación.*

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

3. *La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que garanticen adecuadamente la representación conferida y la identidad del representante y representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.*
4. *En caso de que la representación se confiera por medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida la que se efectúe:*
 - (a) *mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia emitida por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada por el accionista u otro medio escrito autorizado por el Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, que garantice adecuadamente la representación conferida y la identidad del representante y representado; o*
 - (b) *a través de medios de comunicación electrónica a distancia que garanticen debidamente la representación otorgada y la identidad del*

representante y representado. Será válida la representación conferida por estos medios cuando el documento electrónico en cuya virtud se confiere incorpore la firma electrónica legalmente reconocida empleada por el representado u otra clase de firma que, mediante acuerdo previo adoptado al efecto, autorice el Consejo de Administración, al considerar que garantiza adecuadamente la identidad del representado.

5. *El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar el otorgamiento de la representación por medios electrónicos, ajustándose en cada caso a las normas que se dicten al efecto.*
6. *Para reputarse válida, la representación conferida por cualquiera de los medios de comunicación a distancia referidos en los apartados (a) y (b) anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.*

Lo previsto en el párrafo anterior aplicará igualmente a la notificación de la revocación del nombramiento del representante.

7. *La representación podrá extenderse a aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas.*
8. *Los documentos que recojan las representaciones para la Junta General deberán incluir al menos las siguientes menciones:*
 - (a) *Fecha de celebración de la Junta General y el orden del día.*
 - (b) *Identidad del representado y del representante. Si en el documento de representación no se indicase la persona o personas concretas a las que el accionista confiera su representación, ésta se entenderá otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o de quien le sustituyere en la presidencia de la Junta General de Accionistas, o, indistintamente, a favor de la persona que designe el Consejo de Administración comunicándolo con antelación en el anuncio de convocatoria. Cuando el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o quien le sustituyere, o la persona que designe el Consejo de Administración de la Sociedad, según proceda, estuviera incurso en alguno de los casos de conflictos de*

interés previstos en la Ley, y en el documento de representación no se hubieran impartido instrucciones precisas, ésta se entenderá otorgada a favor del Secretario de la Junta General de Accionistas.

- (c) Número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación.*
 - (d) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día. Si los documentos no incluyen instrucciones para el ejercicio de los derechos de voto o se suscitaren dudas sobre el alcance de la representación, se entenderá que la delegación se refiere a todos los puntos del orden del día, se pronuncia de forma favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria y se extienden al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.*
- 9. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.*
- 10. Lo dispuesto en los párrafos anteriores no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.*
- 11. Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en la misma instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaren dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración; (ii) se refiere a todos los puntos que integran el orden del día de la Junta General de accionistas; (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración; y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.*

12. *En los supuestos en que se hubiese formulado solicitud pública de representación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa societaria de aplicación, se aplicarán las reglas contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y normativa de desarrollo. En particular, el documento en el que conste la representación deberá contener el orden del día, además de las menciones previstas en los apartados anteriores, la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.*
13. *El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.*
14. *Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con lo previsto en el artículo 523 de la Ley de Sociedades de Capital. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.*
15. *Un intermediario financiero podrá, en nombre de sus clientes accionistas que le hayan atribuido su representación, fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubiera recibido. En ese sentido, los intermediarios que reciban representaciones deberán comunicar a la Sociedad, dentro de los siete días anteriores a la fecha prevista para la celebración de la Junta, una lista en la que indiquen la identidad de cada cliente, el número de acciones respecto de las cuales ejerce el derecho de voto en su nombre, así como las instrucciones de voto que el intermediario haya recibido, en su caso. El intermediario financiero podrá delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a un tercero designado por éstos, sin que pueda limitarse el número de delegaciones otorgadas por el mismo intermediario financiero, previa comunicación a la Sociedad dentro de los siete días anteriores a la fecha prevista para la celebración de la Junta.*

13.2 Modificación de los artículos 7 (Derecho de Información de los Accionistas) y 20 (Votación de los acuerdos) del Reglamento de Junta General para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Se acuerda modificar los artículos 7 (Derecho de Información de los Accionistas) y 20 (Votación de los acuerdos) del Reglamento de la Junta General los cuales, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 7. DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

1. *Desde la fecha de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas Ordinaria o Extraordinaria, cualquier accionista podrá examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación relativa a los asuntos comprendidos en el orden del día cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y a los Estatutos. Dicha documentación también será puesta a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde el momento antes señalado, todo ello sin perjuicio de que, además, en los casos en que legalmente proceda, los accionistas podrán solicitar la entrega o envío gratuito del texto íntegro de los documentos puestos a su disposición.*
2. *Además, desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta la celebración de la misma, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:*
 - (a) *El anuncio de la convocatoria.*
 - (b) *El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.*
 - (c) *Los documentos que deban ser objeto de presentación a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.*
 - (d) *Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de dichos puntos. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.*
 - (e) *En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del consejo de administración, la identidad, el currículo y la*

categoria a la que pertenezca cada uno de ellos, así como la propuesta e informes que vengan exigidos por la ley. Si se tratase de persona jurídica, la información deberá incluir la correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

- (f) *Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en la página web por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en ésta cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.*
- 3. *En particular, desde la publicación de la convocatoria de la Junta General que haya de proceder a la aprobación de las cuentas anuales, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, en el domicilio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de los auditores de cuentas, tanto individuales como, en su caso, consolidadas. Dicha documentación será puesta a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde la fecha de publicación de la convocatoria y al menos hasta el día de celebración de la Junta que haya de aprobarlas.*
- 4. *El Consejo de Administración valorará la conveniencia de poner a disposición de los accionistas, con ocasión de la convocatoria, cualquier información adicional que contribuya a mejorar su conocimiento de la forma de ejercitar sus derechos en relación con la Junta General de Accionistas y de los asuntos a tratar en la misma.*
- 5. *Además, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar por escrito del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular las preguntas que estimen pertinentes. Igualmente podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.*

Todas estas solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria. Serán admitidos como tales aquellos en los que el documento en cuya virtud se solicite la información incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el solicitante u

otros mecanismos que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúnen adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que sea titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) para la Junta General de Accionistas de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo. La página web de la Sociedad detallará las explicaciones pertinentes para el ejercicio del derecho de información del accionista, en los términos previstos en la normativa aplicable.

El Consejo de Administración facilitará la información solicitada a que se refiere el párrafo anterior por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

- 6. Durante la celebración de la Junta General los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración facilitará esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes a la terminación de la Junta General.*
- 7. Constituye una obligación del Consejo de Administración, que podrá cumplimentar a través del personal directivo de la Sociedad, y a través de cualquier empleado o experto en la materia en el acto de la Junta, proporcionar a los accionistas la información solicitada al amparo de los apartados 5 y 6 anteriores, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social.*
- 8. La Sociedad podrá incluir en su página web información relativa a las respuestas facilitadas a los accionistas en contestación a las preguntas que hayan formulado en el ejercicio de su derecho de información aquí regulado.*
- 9. Los administradores podrán limitar su contestación a las preguntas formuladas por los accionistas y remitirse a la información facilitada*

en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta cuando, con anterioridad a la formulación de la pregunta, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la Sociedad en dicho formato.

10. *La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho a voto en la Junta General.*
11. *Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General de Accionistas se habilitará en la página web corporativa de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso del Foro Electrónico de Accionistas se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, pudiendo acceder al mismo los accionistas o agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.*
12. *El Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa aplicable, aprobará las correspondientes normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, determinando, entre otros, el procedimiento, los plazos y demás condiciones de acceso y uso por parte de los accionistas de la Sociedad y de las asociaciones voluntarias que puedan constituirse con arreglo a la normativa vigente.*

ARTÍCULO 20. VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS

1. *Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en especial, a las reglas de desarrollo previstas en el presente Reglamento.*
2. *El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria, comenzando por las propuestas presentadas o asumidas por el Consejo de Administración. Si se hubieren formulado propuestas sobre asuntos sobre los que la Junta pueda resolver sin que consten en el orden del día, el Presidente decidirá el orden en que serán sometidos a votación.*
3. *Cada uno de los puntos del orden del día se someterá a votación de forma separada. Se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en particular, y aunque figuren en el mismo punto del orden del día, el nombramiento, ratificación, reelección o separación de consejeros, que deberá votarse de forma individual, así como*

en el caso de modificaciones de Estatutos, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

4. *Las mismas reglas previstas en el párrafo anterior serán aplicables a la votación de las propuestas formuladas por los accionistas que no consten en el orden del día. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo, decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto y que sean incompatibles con ella sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.*
5. *No será necesario que el Secretario exponga o dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido puestos a disposición de los accionistas con anterioridad a la Junta, salvo cuando, para todas o alguna de las propuestas, bien en todo, bien en parte de ellas, así lo solicite cualquier accionista o, de otro modo, se considere conveniente por el Presidente. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.*
6. *Como regla general para favorecer el desarrollo de la Junta y partiendo de la base que se presume que todo accionista que se ausenta antes de la votación, sin dejar constancia de su abandono y punto del orden del día en que éste se produce, da su voto favorable a las propuestas presentadas o asumidas por el Consejo respecto a los puntos incluidos en el orden del día, la votación de los acuerdos se realizará conforme al siguiente procedimiento y determinación de voto:*
 - (a) *Cuando se trate de acuerdos sobre asuntos incluidos en el orden del día, se considerarán votos favorables a las propuestas realizadas o asumidas por el Consejo, los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes o representadas, según la lista de asistencia, deducidos: (i) los votos que correspondan a las acciones cuyos titulares o representantes hayan puesto en conocimiento del Secretario -o del personal por el mismo dispuesto a tal efecto- su abandono de la sesión con anterioridad a la votación de que se trate; (ii) los votos en contra; (iii) las abstenciones.*
 - (b) *A los efectos de la votación, el Presidente preguntará por los votos en contra que se formulen y seguidamente por las abstenciones, resultando innecesario la manifestación de los votos a favor.*

Respecto a los votos en blanco, sólo se tendrán en cuenta cuando el accionista que lo desee formular así lo solicite expresamente, sin que el Presidente deba formular pregunta alguna al respecto.

- (c) *Cuando se trate de acuerdos sobre asuntos no incluidos en el orden del día o de propuestas no asumidas por el Consejo, se considerarán*

votos contrarios los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes o representadas, según la lista de asistencia deducidos: (i) los votos que correspondan a las acciones cuyos titulares o representantes hayan puesto en conocimiento del Secretario -o del personal por el mismo dispuesto a tal efecto- su abandono de la sesión con anterioridad a la votación de que se trate; (ii) los votos a favor; (iii) las abstenciones.

A los efectos de votación, el Presidente preguntará por los votos a favor que se formulen y seguidamente por las abstenciones, resultando innecesaria la manifestación de los votos en contra.

7. La comunicación de abandono de la sesión por un accionista al Secretario -o al personal por él dispuesto a estos efectos- deberá efectuarse por escrito firmado por el accionista o su representante indicando el número de acciones propias o representadas y el punto del orden del día con anterioridad a la votación del cual se produce el abandono. A los anteriores efectos, podrá utilizarse la tarjeta que en su caso se hubiere entregado al accionista o representante al registrarse para la lista de asistencia en previsión de una votación escrita.
8. No obstante lo establecido en el apartado 6 anterior, si el Presidente lo considera más conveniente podrá establecer cualquier otro sistema de votación que permita constatar la obtención de los votos favorables necesarios para su aprobación y dejar constancia en acta del resultado de la votación. En todo caso, y sea cual sea el sistema de votación empleado, podrán los accionistas que lo deseen hacer constar en acta su oposición al acuerdo, lo que, si la votación no se hubiere efectuado verbalmente, deberá hacerse mediante manifestación expresa ante el Secretario y el Notario, si éste asistiere para levantar acta de la Junta.
9. Si no se hubiesen designado previamente por la Junta dos (2) accionistas para llevar a cabo el recuento de los votos, el Presidente y el Secretario serán los responsables de llevarlo a cabo.
10. Siempre que sea legalmente posible y, a juicio del Consejo de Administración, se cuente con las garantías necesarias de transparencia y seguridad, podrá fraccionarse el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero que actúen por cuenta de clientes distintos puedan fraccionar sus votos y ejercerlos en sentido divergente conforme a las instrucciones de dichos clientes.

13.3 Eliminación de la Disposición Transitoria

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Eliminar la Disposición transitoria que consta en el Reglamento de Junta General”



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

PUNTO DECIMOCUARTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Decimocuarto.- Autorización para la reducción del plazo de la convocatoria de las Juntas Generales Extraordinarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda autorizar y aprobar que las juntas generales extraordinarias de la Sociedad puedan ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días, siempre que, y en tanto, la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos.

La presente autorización se concede hasta la fecha de celebración de la siguiente junta general ordinaria de la Sociedad.”



**PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

PUNTO DÉCIMOQUINTO DEL ORDEN DEL DÍA:

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

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

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

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

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



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN
PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE
AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AMPLIAR EL
CAPITAL SOCIAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN
DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS
DÍAS 31 DE MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, incluyendo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 de la indicada Ley, cuya aprobación se somete a la Junta General ordinaria de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) en el punto séptimo de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

1. Marco normativo

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General que, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, pueda delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

La norma recoge que estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la Junta General.

En relación a los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital establece que los administradores deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y, para el caso de sociedades anónimas, un informe escrito con justificación de la misma.

Por su parte, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social, podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación si el interés de la sociedad así lo exigiera. En el anuncio de convocatoria de la Junta General en el que figure la propuesta de delegar en los administradores la facultad de aumentar el capital social deberá constar expresamente la propuesta de excluir el derecho de suscripción preferente y, desde la convocatoria de Junta General, se deberá poner a disposición de los accionistas un informe de los administradores en

el que se justifique la propuesta de delegación de esa facultad.

Este informe responde a los requerimientos antes referidos.

2. Justificación de la propuesta de acuerdo

La propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el órgano de administración disponga de un mecanismo, previsto por la normativa societaria, que permita acometer, de una forma ágil, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General, uno o varios aumentos de capital dentro de los límites, términos y condiciones que la Junta General decida.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles y, en especial, a las sociedades cotizadas, requieren que su órgano de administración esté en disposición de hacer uso de las posibilidades que le brinda el marco normativo para dar rápidas y eficaces respuestas a necesidades que surgen en el tráfico económico en que actualmente se desenvuelven las grandes empresas. Sin duda, entre estas necesidades está la de dotar a la Sociedad con fondos propios mediante nuevas aportaciones en concepto de capital.

Sin embargo, en muchas ocasiones es imposible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de la Sociedad en materia de capital y anticipar los retrasos e incrementos de costes que puede conllevar la natural solicitud a la Junta General de Accionistas para aumentar el capital, dificultando que la Sociedad pueda responder con eficacia y agilidad a las necesidades del mercado. Ello hace recomendable que el Consejo de Administración esté en disposición de emplear el mecanismo del capital autorizado que prevé nuestra legislación.

El recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la Sociedad dote al Consejo de Administración de un ágil y flexible instrumento para una más adecuada atención de las necesidades de la Sociedad, en función de las circunstancias del mercado.

Sobre la base de lo anterior, se ha estimado la conveniencia de presentar a la Junta General una propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social en el momento de la presente autorización (o del 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas), cifra que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación. Los aumentos que se realicen al amparo de esta delegación se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima, que podrán ser con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo rescatables, o de cualquier otro tipo permitido por la normativa de aplicación-, cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Asimismo, la propuesta contempla la solicitud, cuando proceda, de la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Al amparo de lo previsto por el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se ha considerado igualmente oportuno, como complemento a la anterior propuesta, proponer que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital incluya también la atribución de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del indicado precepto.

La facultad de excluir el derecho de suscripción preferente es complementaria a la de aumentar el capital dado que dota al órgano de administración de esa agilidad pretendida con la delegación de la facultad de aumentar el capital social. Así, y además de la justificación del ahorro de costes que un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente conlleva frente a un aumento con derechos (en particular, en las comisiones de las entidades financieras participantes en la eventual emisión), la exclusión del derecho de suscripción preferente viene justificada por (i) un principio de prudencia y anticipación a eventuales dificultades coyunturales, (ii) criterios de planificación, y, principalmente, (iii) por la necesidad de reforzar la rapidez y flexibilidad de actuación y respuesta del Consejo de Administración en aquellas ocasiones que vienen exigidas por la volatilidad de los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables. Asimismo, la medida de la supresión del derecho de suscripción preferente se justifica en la menor distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

En cualquier caso, es de reseñar que la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no. Así, la delegación de esta facultad no implica que cada ampliación de capital que se realice al amparo del capital autorizado se ejecute con exclusión del derecho de suscripción preferente; será posible realizar ampliaciones de capital con derecho de suscripción preferente y será el Consejo de Administración el que analizará caso por caso la conveniencia de su exclusión.

Por último, se propone igualmente facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere la

propuesta que motiva el presente informe.

3. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas

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

“Autorizar y facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta la cantidad máxima nominal igual a la mitad (50%) del capital social en el momento de la presente autorización (o del veinte por ciento (20%) de dicha cifra total del capital social en caso de que en el aumento se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas), y que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación.

Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima- cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos al capital y número de acciones. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a emitir por la Sociedad o sociedades de su grupo.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones

necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros. Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda sub-delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis, apartado (l) de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”

* * *

Madrid, a 26 de febrero de 2015.



INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EMITIR VALORES CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES A QUE SE REFIERE EL OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para (i) emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y *warrants*) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones, (ii) aumentar el capital social en la cuantía necesaria y (iii) excluir el derecho de suscripción preferente, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, cuya aprobación se somete a la Junta General de accionistas de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) en el punto octavo de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la referida Ley de Sociedades de Capital.

1. Justificación de la propuesta

a) En lo que respecta a la emisión de los valores

El Consejo de Administración considera altamente conveniente disponer de las facultades delegadas admitidas en la normativa vigente para estar en todo momento en condiciones de captar en los mercados primarios de valores los fondos que resulten necesarios para una adecuada gestión de los intereses sociales.

La finalidad de la delegación reside en dotar al órgano de administración de la Sociedad de la capacidad de respuesta que requiere su entorno competitivo en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera o la posibilidad de captar recursos financieros depende de la capacidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas. Así, el Consejo de Administración de la Sociedad estará facultado, en caso de resultar necesario, para captar el volumen de recursos necesario en un periodo reducido de tiempo.

La emisión de valores convertibles y/o canjeables en acciones constituye uno de los instrumentos para la financiación de las empresas mediante la captación de recursos ajenos. Estos valores presentan, de una parte, la ventaja de ofrecer

al inversor la posibilidad de transformar sus créditos frente a la Sociedad en acciones, obteniendo una potencial rentabilidad superior a la que ofrecen otros instrumentos de deuda y, de otra, pueden permitir a la Sociedad incrementar sus recursos propios. Estas características conducen a que el cupón de las obligaciones convertibles y/o canjeables sea usualmente inferior al coste de los valores de renta fija simple y al de la deuda bancaria, por reflejarse en el tipo de interés de las obligaciones el valor de la opción de conversión de las mismas en acciones de la Sociedad que confieren a los inversores.

Con tal propósito, al amparo de lo establecido en la normativa vigente, se somete a la consideración de la Junta General de accionistas la propuesta de acuerdo que se formula bajo el punto octavo del orden del día. En el caso de los *warrants* se prevé específicamente que serán de aplicación, en la medida en que sean compatibles con su específica naturaleza, las normas legales y convencionales sobre obligaciones convertibles y/o canjeables.

La propuesta atribuye específicamente al Consejo de Administración la facultad de emitir en una o más veces valores (incluyendo obligaciones y bonos) convertibles y/o canjeables y *warrants* que den derecho a la suscripción de acciones de nueva emisión de la Sociedad o a la adquisición de acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades y de acordar, cuando proceda, el aumento de capital social necesario para atender a la conversión o al ejercicio de la opción de suscripción, siempre que este aumento no exceda del límite no utilizado autorizado en cada momento por la Junta General de accionistas al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

A este respecto, el artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que el límite de emisión de obligaciones establecido en el artículo 405 del mismo texto legal no es de aplicación a las sociedades anónimas cotizadas. Por esta razón, el acuerdo propuesto establece en 400 millones de euros (o su equivalente en otra divisa) la cantidad máxima para cuya emisión se solicita autorización. A efectos del cálculo del anterior límite, en el caso de los *warrants*, se tendrá en cuenta la suma de primas y precios de ejercicio de los *warrants* de las emisiones que se acuerden al amparo de esta autorización.

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas establece igualmente los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, si bien confía al Consejo de Administración, para el caso de que este acuerde hacer uso de la autorización concedida, la concreción de algunas de dichas bases y modalidades para cada emisión dentro de los límites y con arreglo a los criterios establecidos por la Junta General de accionistas. De este modo, será el Consejo de Administración quien determine la específica relación de conversión, y a tal efecto emitirá, al tiempo de aprobar una emisión de valores convertibles y/o canjeables objeto de delegación al amparo de la autorización conferida por la Junta General de

accionistas, un informe detallando las concretas bases y modalidades de la conversión aplicables a la indicada emisión, que será asimismo objeto del correlativo informe de los auditores de cuentas al que se refieren los artículos 414 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.

En concreto, la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas prevé que los valores que se emitan a su amparo se valorarán por su importe nominal (pudiendo incluir los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al cambio fijo (determinado o determinable) o variable que se determine en el correspondiente acuerdo del Consejo de Administración.

De esta forma, el Consejo de Administración estima que se le otorga un margen de flexibilidad suficiente para fijar el valor de las acciones a efectos de la conversión en función de las condiciones del mercado y demás consideraciones aplicables.

En el caso de los *warrants* sobre acciones de nueva emisión, serán de aplicación, en la medida que sean compatibles con su naturaleza, las reglas sobre obligaciones convertibles consignadas en la propuesta.

Además, y tal como resulta del artículo 415.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir valores convertibles prevé, a efectos de su conversión, que el valor nominal de las obligaciones no sea inferior al nominal de las acciones. Tampoco podrán emitirse las obligaciones convertibles por una cifra inferior a su valor nominal.

Asimismo, se prevé que los valores que se emitan en virtud de esta delegación puedan ser admitidos a negociación en el mercado secundario que proceda, oficial o no oficial, organizado o no, nacional o extranjero.

Por otra parte, en ocasiones puede resultar conveniente efectuar las emisiones de valores al amparo de esta propuesta a través de una sociedad filial con la garantía de la Sociedad. En consecuencia, se considera de interés que la Junta General de Accionistas autorice al Consejo de Administración para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las emisiones de valores convertibles y/o canjeables o *warrants* que durante el plazo de vigencia del acuerdo sean efectuadas por las sociedades dependientes, a fin de otorgar al Consejo de Administración la máxima flexibilidad para estructurar las emisiones de valores de la forma que resulte más conveniente en función de las circunstancias.

La totalidad de las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración en caso de ser aprobado el acuerdo, lo serán con expresa facultad de sustitución, de suerte que se favorezca aún más el objetivo buscado de dotar de

la mayor agilidad posible a las operaciones planteadas.

b) En lo que respecta a la supresión del derecho de suscripción preferente

El Consejo de Administración considera que esta facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, complementaria a la de emitir los valores convertibles y/o canjeables, está justificada por varias razones.

En primer lugar, el Consejo de Administración estima que la supresión del derecho de suscripción preferente permite normalmente un abaratamiento relativo del coste financiero y de los costes asociados a la operación (incluyendo, especialmente, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente.

En segundo lugar, con la facultad de supresión del derecho de suscripción preferente, los administradores están en condiciones de ampliar notablemente la rapidez de actuación y respuesta que en ocasiones exigen los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables.

Por otra parte, la supresión del derecho de suscripción preferente distorsiona en menor medida la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

En suma, las características de los mercados financieros así como la rapidez y agilidad con que se opera en los mismos exige que el Consejo de Administración disponga de instrumentos flexibles e idóneos para dar respuesta adecuada a las exigencias que, en cada momento, demande el interés social, debiendo incardinarse en esta estrategia la mencionada delegación en el Consejo de Administración para excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente.

En cualquier caso, de acuerdo con lo previsto en los artículos 511 de la Ley de Sociedades de Capital, si el Consejo de Administración decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas con ocasión de alguna o de todas las emisiones que eventualmente decida realizar al amparo de dicha delegación, deberá emitir, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de emisión un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor de cuentas nombrado por el Registro Mercantil distinto del auditor de la Sociedad, al que se refiere el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos informes deberán ser puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General de accionistas que se celebre tras el acuerdo de emisión.

2. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas

A continuación se transcribe literalmente la propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas en relación con el punto octavo del orden del día.

“Autorizar al Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, para emitir valores de conformidad en los siguientes términos:

1. *Valores objeto de la emisión.- Los valores a los que se refiere esta autorización son valores de cualquier tipo (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por, o con derecho a adquirir, acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades del grupo, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad.*
2. *Plazo de la delegación.- La emisión de los valores objeto de autorización podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.*
3. *Importe máximo de la autorización.- El importe nominal máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será de 400 millones de euros o su equivalente en cualquier otra divisa. A efectos del cálculo del anterior límite, en el caso de los warrants se tendrá en cuenta la suma de primas y precios de ejercicio de los warrants de las emisiones que se acuerden al amparo de esta autorización.*
4. *Alcance de la autorización.- Esta autorización se extiende, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos términos y condiciones de cada emisión, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo: su importe, siempre dentro del límite cuantitativo total mencionado anteriormente; el lugar de emisión (España u otro país) y el tipo de emisión; la moneda, nacional o extranjera, y, en caso de moneda extranjera, su equivalente en euros; la denominación o forma de los valores, si se trata de bonos u obligaciones, incluyendo obligaciones subordinadas, warrants (que, a su vez, podrán ser liquidados mediante la entrega física de acciones o, en su caso, mediante pago por diferencias), o cualquier otra denominación o forma permitida por la ley; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal que, en el caso de los bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables, no podrá ser menor que el valor nominal de las acciones; en el caso de los warrants y otros valores similares, el precio de emisión y/o la prima, el precio de ejercicio (que podrá ser fijo o variable) y el procedimiento, plazo, y demás términos y condiciones aplicables al ejercicio del derecho a suscribir las acciones subyacentes o, en su caso, la exclusión de dicho derecho; el tipo de interés (fijo o variable), y las*

fechas y procedimientos de pago del cupón; si la emisión es perpetua o está sujeta a amortización y, en este último caso, el plazo de amortización y la fecha o fechas de vencimiento; las garantías, tipos y precio de reembolso, primas y lotes; la forma de representación, como valores o como anotaciones en cuenta; cláusulas antidilución; régimen de colocación y suscripción y normas aplicables a la suscripción; el rango de los valores y las cláusulas de subordinación, en su caso; legislación aplicable a la emisión; la facultad para solicitar la admisión a cotización, en su caso, de los valores objeto de emisión en mercados secundarios, organizados o no, oficiales o no oficiales, españoles o extranjeros, con sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en cada caso; y, en general, cualquier otra condición de la emisión, así como, en su caso, el nombramiento del comisario del sindicato de tenedores de valores y la aprobación de las normas básicas por las que se regirán las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores objeto de emisión, en caso de que sea preciso crear o se decida crear dicho sindicato.

5. *Bases y modalidades de conversión y/o canje.*- Para el caso de emisión de valores (incluyendo obligaciones o bonos) convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:

(a) *Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad, con arreglo a una relación de conversión y/o canje fija o variable, determinada o determinable, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular y/o de la Sociedad, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión.*

(b) *También podrá el Consejo de Administración establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que el emisor se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación de la Sociedad, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes de la Sociedad, e incluso, por llevar a cabo la liquidación de la diferencia en efectivo.*

(c) *A efectos de la conversión y/o canje, los valores se valorarán por su importe nominal (incluyendo, en su caso, los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al cambio fijo que se establezca en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta autorización, o al cambio variable a determinar en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración, en función del valor de*

cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o periodo/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo, con una prima o, en su caso, un descuento, si bien en el caso de fijarse un descuento sobre el precio por acción, este no podrá ser superior a un 25% del valor de las acciones que se tome como referencia de conformidad con lo previsto anteriormente.

(d) El valor de las acciones a efectos de la relación de conversión de obligaciones en acciones no podrá ser inferior en ningún caso al nominal de las acciones. Asimismo, tal como resulta del artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, tampoco podrán emitirse obligaciones convertibles en acciones cuando el valor nominal de aquéllas sea inferior al de éstas.

6. *Bases y modalidades del ejercicio de los warrants y otros valores análogos.*- *Por lo que respecta a las emisiones de warrants, a los que resultarán de aplicación por analogía las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital en materia de obligaciones convertibles, el Consejo de Administración queda autorizado para determinar, en sus más amplios términos, en relación con las bases y los términos y condiciones aplicables al ejercicio de los warrants, los criterios aplicables al ejercicio de derechos de suscripción de acciones de nueva emisión de la Sociedad o de adquisición de acciones en circulación de la Sociedad, derivados de los valores de esta naturaleza emitidos al amparo de la delegación que se otorga. Los criterios previstos en el apartado 5 anterior resultarán de aplicación a este tipo de emisiones, con los ajustes que sea preciso para que resulten conformes con las normas legales y financieras que regulan los valores de esta naturaleza.*

7. *Otras facultades delegadas.*- *Esta autorización al Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo y no limitativo, la delegación a su favor de las siguientes facultades:*

(a) La facultad, al amparo de lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital, de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cumpliendo los requisitos legales establecidos al efecto.

(b) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión y/o de ejercicio del derecho de suscripción de acciones. Esta facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el capital que aumente el Consejo de Administración para atender la emisión de los valores convertibles o warrants de que se trate no exceda del límite no utilizado autorizado en cada momento por la Junta General de accionistas al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de la aplicación de cláusulas antidilución y de ajuste de la relación de conversión. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la

conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos a la cifra del capital social y al número de acciones y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.

- (c) *La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje y/o ejercicio de los derechos de suscripción y/o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los apartados 5 y 6 anteriores.*
 - (d) *La delegación en el Consejo de Administración comprende las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants, en una o varias veces, y el correspondiente aumento de capital, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualesquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants y del correspondiente aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.*
8. Admisión a cotización.- *La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a cotización en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones y/o bonos convertibles y/o canjeables o warrants que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros, con sujeción a las normas sobre admisión, permanencia y, en su caso, exclusión de la negociación.*
9. Garantía de emisiones de valores convertibles y/o canjeables o warrants por sociedades dependientes.- *El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores de renta convertibles y/o canjeables o warrants que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, lleven a cabo las sociedades dependientes.*

10. Facultad de sustitución.- Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249bis de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere este acuerdo”

* * *

Madrid, a 26 de febrero de 2015.



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN
PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE
AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES DINERARIAS A QUE SE
REFIERE EL PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA
GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE MARZO Y 1
DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de aumento de capital delegado al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, cuya aprobación se somete a la Junta General ordinaria de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) en el punto décimo de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 286 y 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

1. Marco normativo

El artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

En relación a los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital establece que los administradores deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y, para el caso de sociedades anónimas, un informe escrito con justificación de la misma.

Este informe responde a los requerimientos antes referidos.

2. Justificación de la propuesta de acuerdo

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite a la Junta General, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra no superior a la mitad del capital social en el momento de la autorización. Esta delegación viene normalmente a solicitarse con la finalidad de que el Consejo de Administración cuente con los medios que la normativa pone a su alcance para acometer actuaciones rápidas y eficaces en respuesta a necesidades que surjan en el tráfico económico; con base en ello, el

Consejo de Administración ha solicitado dicha delegación bajo el punto séptimo del orden del día de esta Junta General.

No obstante lo anterior, por la naturaleza y características del mercado en el que la Sociedad desarrolla su actividad, los montos monetarios que una compra relevante pueden llegar a alcanzar, así como el elenco de oportunidades que parece podrían plantearse en el mercado en el corto o medio plazo, hace recomendable que, de manera adicional a la delegación solicitada al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para no consumir esta (y conservarla como una reserva para actuaciones futuras) e, incluso, por si dicha delegación se tornara insuficiente, el Consejo de Administración plantee la posibilidad de contar con un aumento de capital aprobado por la Junta General, por un importe que supere el límite máximo impuesto por el artículo 297.1.b), y para su ejecución igualmente inmediata.

Por su naturaleza, y conforme a los términos del artículo 297.1.a), el presente aumento llevaría inherente la facultad para el Consejo de Administración de señalar la fecha en que el acuerdo debiera llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General, siendo el plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no superior a un año.

Es de reseñar que el hecho de su aprobación no conlleva necesariamente su ejecución y, en su caso, que la misma fuera por el importe íntegro acordado; únicamente se llevaría a cabo si las circunstancias así lo aconsejaban y por el importe estrictamente necesario. Por ello, el aumento se solicita sujeto a que, a juicio del órgano de administración y atendiendo al interés social, pueda no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesario o conveniente y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta. De considerarse finalmente su no ejecución total, el órgano de administración informaría de su decisión mediante el correspondiente hecho relevante a través de la página web de la CNMV o, alternativamente, se informaría en la siguiente Junta General que se celebrara.

Asimismo, cabe decir que este aumento de capital no se plantea (i) sobre la base de aspectos que exijan o hagan recomendable (a la luz del interés social) la supresión del derecho de suscripción preferente o (ii) para que su desembolso sea con aportaciones diferentes a las dinerarias. Por consiguiente, el aumento de capital se plantea para su ejecución (i) sin exclusión del derecho de suscripción preferente y, en consecuencia, para su ofrecimiento a todos los accionistas de la Sociedad (para que puedan mantener su porcentaje de participación accionarial) y (ii) con desembolso mediante aportaciones dinerarias.

Por último, indicar que, en el marco del aumento de capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones. Dicha delegación se hace para dotar de flexibilidad el aumento de capital en función de las circunstancias de mercado y con la finalidad de maximizar la suscripción de las nuevas acciones. No

obstante, se ha considerado igualmente razonable que la facultad del Consejo de Administración de reducción de la prima quede limitada, imponiendo un mínimo importe para la prima de emisión por debajo del cual no podría llevarse a efecto el aumento de capital.

3. Propuesta de acuerdo a la Junta General

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

1. *Aumento de capital social*

Aumentar el capital social por un importe máximo nominal de ciento veintinueve millones doscientos doce mil euros (€129.212.000), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de ciento veintinueve millones doscientas doce mil (129.212.000) nuevas acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes, de un euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias, delegándose expresamente en el Consejo de Administración la fijación del importe final por el que se llevará a cabo el aumento de capital.

El presente acuerdo se adopta con independencia de la delegación planteada en la presente Junta General bajo el punto séptimo del orden del día de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital. El Consejo de Administración, caso de que dicha delegación fuera aprobada, queda facultado para ejecutar individual o conjuntamente el aumento de capital acordado en el presente acuerdo y cualquier otro aumento de capital que se ejecute en uso de la delegación referida en el punto séptimo del orden del día de la presente Junta General.

2. *Desembolso del aumento de capital*

El desembolso del aumento de capital tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante aportaciones dinerarias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas

3. *Representación de las nuevas acciones*

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus

entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4. *Derechos de las nuevas acciones*

Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, gozando de los mismos derechos, desde la fecha de su inscripción en los registros contables de IBERCLEAR.

5. *Plazo máximo de ejecución*

Corresponderá al Consejo de Administración determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de su adopción por la Junta General, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, el acuerdo quedará sin efecto.

6. *Destinatarios del aumento de capital*

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, o tras haberse ofrecido su suscripción a los señores accionistas de manera previa, si el Consejo de Administración así lo considera conveniente.

7. *Tipo de emisión*

Las nuevas acciones se emitirán por el mismo valor nominal que el resto de acciones de la Sociedad, esto es, un (1) euro, con una prima de emisión a determinar por el Consejo de Administración, si bien dicha prima no podrá ser inferior a cinco euros (€5) por acción. A dichos efectos, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la facultad de determinar la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones.

8. *Derechos de las nuevas acciones*

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

9. *Derecho de suscripción preferente*

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones todos

los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los correspondientes registros contables al cierre del mercado del día hábil bursátil inmediatamente anterior al inicio del período de suscripción preferente.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

La suscripción de la emisión se realizará en uno o en varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el Consejo de Administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

El periodo de suscripción tendrá una duración mínima de quince (15) días, iniciándose al día siguiente al de la publicación del anuncio del acuerdo en el que se lleve a efecto el aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

10. Suscripción incompleta.

Se prevé expresamente, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas (dentro del importe final que el Consejo de Administración fije para el aumento de capital), quedando sin efecto en cuanto al resto.

11. Posibilidad de no ejecutar el aumento de capital

Se autoriza y delega expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, considera, por las condiciones de mercado en general, el decaimiento de las razones que motivaron plantear el aumento u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, no aconsejable la ejecución del mismo. El Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el aumento de capital mediante el correspondiente hecho relevante a través de la página web de la CNMV.

12. Admisión a negociación

Solicitar la admisión a negociación de las acciones nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), así como realizar los trámites y

actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia bursátil y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Se hace constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.

13. *Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales*

Se delega expresamente en el Consejo de Administración para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

14. *Delegación de facultades*

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un (1) año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5º de los Estatutos Sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- (i) Establecer la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto, determinando el inicio del periodo de suscripción preferente.*
- (ii) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las*

nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos, la posibilidad de ofrecer la suscripción del aumento a terceros no accionistas (tras haberse ofrecido su suscripción a los señores accionistas de manera previa), la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, incluyendo la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias.

- (iii) Acordar la no ejecución del presente acuerdo.*
- (iv) Acordar, con las más amplias facultades, pero con sujeción a los términos del presente acuerdo, el procedimiento de colocación de la emisión, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración de los periodos de suscripción, pudiendo declarar el cierre anticipado de la ampliación.*
- (v) Establecer la duración del período de negociación de los derechos de suscripción, con un mínimo de quince días naturales desde la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*
- (vi) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez finalizado el referido período de asignación.*
- (vii) Determinar los sistemas de adjudicación de las acciones y los términos y condiciones en los que tendrá lugar el desembolso del valor nominal y la prima.*
- (viii) Redactar, suscribir y presentar la documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución de la emisión, así como la admisión a cotización de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, IBERCLEAR, la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, la Dirección General de Comercio e Inversiones, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos, solicitando su verificación y registro.*

- (ix) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes al efecto.*
- (x) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión.*
- (xi) *Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de IBERCLEAR y admitidas a negociación en las Bolsas correspondientes.*
- (xii) *En general, realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución y formalización e inscripción del aumento de capital, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.”*

* * * *

Madrid, a 26 de febrero de 2015.



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN
PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE
MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES A QUE SE REFIERE EL
PUNTO DUODÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE MARZO Y 1 DE ABRIL
DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,
RESPECTIVAMENTE**

1. Introducción

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) emite este informe con objeto de justificar la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad (los “**Estatutos Sociales**”) que se somete a la aprobación de la Junta General bajo el punto duodécimo de su orden del día. A todos los efectos oportunos, este informe incluye igualmente el texto íntegro de las modificaciones propuestas.

Para facilitar a los accionistas la comprensión de los cambios que motivan estas propuestas, se ofrece una exposición de la finalidad y justificación de dichas modificaciones y, a continuación, se incluyen las propuestas de acuerdo que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Por último, y con la finalidad de facilitar la comparación entre la nueva redacción de los artículos que se propone modificar y la que tienen actualmente, se incluye, como **Anexo** a este informe, un texto en el que se resaltan los cambios que se proponen introducir sobre el texto actualmente vigente.

2. Justificación general de la propuesta

En línea con lo recogido en el informe realizado a los efectos de la modificación del Reglamento de la Junta General de Accionistas planteada para la Junta General ordinaria, las modificaciones que se proponen a los Estatutos Sociales de la Sociedad se enmarcan, con carácter general, dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo la Sociedad, en relación a sus normas internas de gobierno corporativo de la Sociedad.

Con carácter general, los objetivos de estas modificaciones son los siguientes:

- a) Adaptar los Estatutos Sociales a las últimas novedades legislativas en materia de sociedades de capital y de sociedades anónimas cotizadas y, en concreto, a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (la “**Ley 31/2014**”).

- b) Revisar de los Estatutos Sociales para simplificar su contenido, enmendar errores y para introducir otras mejoras de carácter técnico.

3. Estructura de la modificación y justificación general

Para facilitar el ejercicio adecuado del derecho de voto por los accionistas, en línea con la recomendación del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo y el artículo 197 *bis* de la Ley de Sociedades de Capital, las modificaciones propuestas se han agrupado, a los efectos de su votación, en los siguientes bloques diferenciados, a saber:

- a) Modificación de los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- b) Modificación de los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General), (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración), (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- c) Modificación del artículo 38 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - *European Platform of Regulatory Authorities*”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea Inmobiliarias Cotizadas - *European Public Real Estate Association*”, al ser ésta la referencia correcta.
- d) Eliminación de la Disposición Transitoria.

4. Justificación concreta de la modificación

Sobre la base de la agrupación de las modificaciones antes referidas, y con el fin de facilitar la explicación y justificación de la propuesta de modificación estatutaria, la misma se va a realizar siguiendo el orden de los bloques de modificaciones que se someten a votación:

4.1 Modificación de los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

Se proponen las siguientes modificaciones a los efectos de introducir determinadas mejoras técnicas en los Estatutos Sociales de la Sociedad:

- (i) Artículo 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), a los efectos de incluir una mejora técnica consistente en eliminar el detalle pormenorizado de materias que contendrá el Informe Anual de Gobierno Corporativo sustituyéndolo por una remisión al contenido que determine la normativa vigente en cada momento, de forma que en caso de que se modifique la normativa aplicable no sea necesario modificar los Estatutos Sociales.
- (ii) Artículo 48 (Página Web Corporativa) a los efectos de incluir una mejora técnica consistente en la eliminación de la dirección de la página web corporativa “www.merlin-socimi.com” de modo que en caso de traslado de la página web no sea necesario modificar los Estatutos Sociales.

4.2 Modificación de los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General), (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración), (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (i) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

Se proponen las siguientes modificaciones a los efectos de (i) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados:

- (i) Artículo 20 (Convocatoria de la Junta General), en cuanto a:
 - (a) su apartado 3, a los efectos de incluir una mejora técnica consistente en sustituir la referencia a la página web de la Sociedad “www.merlin-socimi.com” por la referencia a “*la que en cada momento conste en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil*” de modo que se permita el traslado de la página web sin necesidad de modificar los Estatutos Sociales;
 - (b) su apartado 6 a los efectos de sustituir el término “nulidad” por “impugnación” en línea con la modificación introducida en el artículo 519.2 de la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014.
- (ii) Artículo 34 (Funciones del Consejo de Administración), a los efectos de matizar en el listado de materias indelegables del Consejo de Administración aquellas que la normativa de aplicación reserva a la junta general.
- (iii) Artículo 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración), para adecuar su redacción a la literalidad de lo dispuesto por el nuevo artículo 529 *septies*, introducido por la Ley 31/2014.

- (iv) Artículo 41 (Desarrollo de las sesiones), para precisar lo dispuesto por el nuevo artículo 529 *quater* de la Ley de Sociedades de Capital, en el sentido que los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su representación en otro consejero no ejecutivo.
- (v) Artículo 44 (Comisión de Auditoría y Control), a los efectos de (a) adecuar las competencias de la Comisión de Auditoría (recogidas en su apartado 4) a la regulación contenida en el nuevo artículo 529 *quaterdecies* de la Ley de Sociedades de Capital, así como (b) introducir determinadas mejoras técnicas.
- (vi) Artículo 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) a los efectos de adaptar las competencias recogidas en su apartado 5 a la literalidad de la regulación contenida en el nuevo artículo 529 *quindecies* de la Ley de Sociedades de Capital, así como introducir determinadas mejoras técnicas.

4.3 Modificación del artículo 38 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - *European Platform of Regulatory Authorities*”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - *European Public Real Estate Association*”

Se propone la modificación de la referencia incluida en el artículo 38 (Retribución de los Consejeros) a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - *European Platform of Regulatory Authorities*”, que fue incluida por error en dicho artículo, por la referencia a “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - *European Public Real Estate Association*”, que es la referencia correcta.

4.4 Eliminación de la Disposición Transitoria.

Se propone la eliminación de la Disposición Transitoria al haber transcurrido ya el periodo transitorio previsto en la misma, que se extendía entre la fecha de aprobación de los Estatutos Sociales y la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E.).

5. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas

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

“Duodécimo.- Modificación de los Estatutos Sociales:

12.1 Modificación de los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar los artículos (i) 46 (Informe Anual de Gobierno Corporativo), y (ii) 48 (Página Web Corporativa) de los Estatutos Sociales los cuales, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 46. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

- 1. El Consejo de Administración elaborará un Informe Anual de Gobierno Corporativo con el contenido que determine la normativa de aplicación vigente en cada momento.*
- 2. El Informe Anual de Gobierno Corporativo será puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad no más tarde de la fecha de publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria que haya de resolver sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio al que se refiera el indicado informe.*

ARTÍCULO 48. PÁGINA WEB CORPORATIVA

- 1. La Sociedad tendrá una página web corporativa a través de la cual se informará a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los hechos de carácter relevante o significativo que se produzcan en relación con la Sociedad.*
- 2. El Consejo de Administración podrá acordar la modificación, la supresión o el traslado de la misma.*
- 3. Sin perjuicio de cuanta documentación adicional venga exigida por la normativa aplicable, la página web de la Sociedad incluirá, como mínimo, la información y documentos que se recojan en el Reglamento del Consejo de Administración.*

12.2 Modificación de los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General) (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración) (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (i) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar los artículos (i) 20 (Convocatoria de la Junta General) (ii) 34 (Funciones del Consejo de Administración), (iii) 39 (Designación de cargos en el Consejo de Administración) (iv) 41 (Desarrollo de las sesiones), (v) 44 (Comisión de Auditoría y Control), y (vi) 45 (Comisión de Nombramientos y Retribuciones) que, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 20. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. *La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Consejo de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.*

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

2. *El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese*

previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

- 3. La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad es la que en cada momento conste en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil.*
- 4. Desde que se publique la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar en su página web de forma ininterrumpida la información que en cada caso determine la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma que resulte de aplicación.*
- 5. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.*
- 6. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de impugnación de la Junta.*
- 7. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto también podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.*
- 8. El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social*

legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El Consejo de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

9. *Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.*
10. *Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.*

ARTÍCULO 34. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo de Administración dispone de las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.*
2. *La representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente. El Consejo podrá asimismo conferir la representación de la Sociedad a personas que no sean miembros de dicho Consejo, por vía de apoderamiento, en el que constará la enumeración particularizada de los poderes otorgados.*
3. *El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.*
4. *En todo caso, el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión. En particular, a título enunciativo y no limitativo, son competencias indelegables del Consejo las siguientes:*
 - (a) *la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados;*
 - (b) *la preparación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación a la Junta General y la preparación del Informe sobre remuneración de consejeros;*
 - (c) *la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los*

anuncios relativos a la misma;

- (d) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;*
- (e) la formulación de la política de dividendos efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo a la Junta General sobre la aplicación del resultado, y pudiendo acordar el pago de cantidades a cuenta de dividendos;*
- (f) el nombramiento de consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de consejeros; la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;*
- (g) la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;*
- (h) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;*
- (i) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la Ley y en los Estatutos, y su revocación;*
- (j) la evaluación anual del propio Consejo, de su Presidente (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) y de sus Comisiones;*
- (k) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.*
- (l) la aprobación de:*
 - (a) las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:*
 - i. los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;*

- ii. *la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;*
 - iii. *la política de gobierno corporativo;*
 - iv. *la política de responsabilidad social corporativa;*
 - v. *la política de retribuciones de los Consejeros (para su aprobación por la Junta General) y los altos directivos;*
 - vi. *la política de dividendos y de autocartera;*
 - vii. *la política general de riesgos;*
 - viii. *la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;*
- (b) *las siguientes decisiones:*
- i. *a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;*
 - ii. *la retribución de los Consejeros y de los altos directivos;*
 - iii. *la evaluación periódica del desempeño del Presidente del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - iv. *la evaluación periódica del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - v. *la evaluación periódica del desempeño de los Consejeros y de los altos directivos de la Sociedad, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - vi. *la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;*
 - vii. *las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.*

(c) *Las operaciones que la sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, salvo en aquellos supuestos en que la decisión venga atribuida a la Junta General. Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:*

- i. que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;*
- ii. que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y*
- iii. que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.*

El Consejo aprobará las operaciones previstas en esta letra (c) con el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control; y, los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

- (m) recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo, dirigiendo su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa;*
 - (n) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración; y*
 - (o) cualquier otro asunto que la Ley o el Reglamento del Consejo de Administración reserve al conocimiento del órgano en pleno.*
- 5. El Consejo desempeñará sus funciones con independencia de la dirección de la Sociedad y guiado por el interés general de la misma.*

ARTÍCULO 39. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. El Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrará de su seno un Presidente y podrá nombrar a uno o varios*

Vicepresidentes, a propuesta del Presidente y previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración.

2. *En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración facultará, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un consejero independiente para:*
 - (a) *solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente;*
 - (b) *solicitar la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo de Administración ya convocado;*
 - (c) *coordinar y reunir a los consejeros externos; y*
 - (d) *dirigir la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.*
3. *Asimismo y también previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo nombrará un Secretario y podrá, previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros. El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, salvo decisión contraria del Consejo, podrá asistir a las reuniones del Consejo para auxiliar al Secretario en su labor.*

ARTÍCULO 41. DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. *El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros.*
2. *Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. Los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su representación en otro consejero no ejecutivo. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.*
3. *El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.*
4. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en*

los que la Ley, los presentes Estatutos o el Reglamento del Consejo hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

5. *El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros.*

ARTÍCULO 44. COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

1. *El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Auditoría compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros que serán en su totalidad consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, siendo uno de ellos designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En todo caso, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*
2. *Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren esta Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.*
3. *El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado de entre los consejeros independientes y deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.*
4. *El número de miembros, las competencias y las normas de funcionamiento de dicha Comisión deberán favorecer la independencia de su funcionamiento. Entre sus competencias estarán, como mínimo, y sin perjuicio de aquellas que la normativa de aplicación vigente en cada momento le atribuya, las siguientes:*
 - (a) *informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría;*
 - (b) *elevar al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación; asimismo, recabar regularmente de los auditores de cuentas externos información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones;*

- (c) *establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.*

En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas;

- (d) *emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría;*
- (e) *supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;*
- (f) *velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;*
- (g) *proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;*
- (h) *servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor*

externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;

- (i) supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera relativa a la Sociedad y su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.*
- (j) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;*
- (k) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad;*
- (l) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.*

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior; e

- (m) informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo y en particular, sobre:*
 - (i) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y*
 - (ii) las operaciones con partes vinculadas.*

ARTÍCULO 45. COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

1. *El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros que serán en su totalidad consejeros externos y, de entre éstos, en su mayoría consejeros independientes. En todo caso, serán nombrados por el Consejo de Administración.*
2. *Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.*
3. *Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren esta Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.*
4. *El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los consejeros independientes y deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.*
5. *Entre sus competencias estarán, como mínimo, las siguientes:*
 - (a) *evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;*
 - (b) *eleva al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas e informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas;*
 - (c) *informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración, así como examinar y*

organizar la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;

- (d) informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos;*
- (e) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo*
- (f) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;*
- (g) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;*
- (h) proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia;*
- (i) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;*
- (j) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;*
- (k) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en los presentes Estatutos; y*
- (l) cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.*

12.3 Modificación del artículo 38 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - European Platform of Regulatory Authorities”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association”

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar el artículo 38 (Retribución de los Consejeros) de los Estatutos Sociales el cual, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 38. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. *Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.*
2. *Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (o que, sin ser consejeros ejecutivos o dominicales, tengan la consideración de otros consejeros externos), tendrán derecho a percibir una retribución por tal condición que consistirá en una asignación fija anual fijada por la Junta General de accionistas.*
3. *Los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección y mantengan con la Sociedad una relación laboral, mercantil, civil o de prestación de otra clase de servicios tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de dichas funciones, totalmente independiente de su condición de consejeros y compatible con la misma. En particular, estos consejeros:*
 - (a) *Tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de sus funciones de alta dirección por un importe total equivalente a:*
 - (i) *la mayor de las siguientes cantidades: (i) el 6% de las rentas brutas percibidas por la sociedad y sus filiales en el ejercicio; y (ii) el 0,6% del valor neto de los activos de la sociedad y sus filiales (incluida la caja) calculado conforme a los estándares de la Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association (EPRA NAV);*

- (ii) *reducida en el importe de los gastos operativos anuales de la Sociedad y sus filiales (incluyendo, en particular, gastos de retribución del personal, gastos de auditoría, gastos de asesoramiento fiscal, laboral y legal, gastos de tasación y valoración de la cartera de inmuebles, alquileres, comisiones de administración, gastos de gestión y organización, gastos y costes asociados con operaciones de adquisición y/o venta de activos no completadas y otros gastos generales).*

La cantidad resultante del citado cálculo se podrá repartir entre los siguientes conceptos: (i) una cantidad fija, tanto en metálico como en especie, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, (ii) una cantidad variable ligada a indicadores del rendimiento del administrador o de los resultados de la Sociedad, (iii) una parte asistencial, que incluirá los sistemas de previsión y seguros oportunos, (iv) compensaciones por los compromisos de no competencia asumidos, y/o (v) una indemnización en los supuestos de cese del administrador por razón distinta del incumplimiento grave de sus obligaciones.

Corresponderá al Consejo de Administración proceder al reparto del importe total retributivo antes indicado entre los consejeros que desempeñen funciones de alta dirección en la Sociedad, determinando para cada uno de ellos el importe concreto de cada una de las referidas partidas retributivas, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo velará por que las retribuciones individuales resultantes del citado reparto tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entrañe el cargo ejecutivo o de alta dirección desempeñado por cada consejero ejecutivo. Los consejeros ejecutivos afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

- (b) *Asimismo, y con carácter acumulativo a lo previsto en los apartados anteriores, la retribución de los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección podrá igualmente consistir en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. La aplicación de estos sistemas, requerirá la aprobación de la*

Junta General de Accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.”

12.4 Eliminación de la Disposición transitoria.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Eliminar la Disposición transitoria que consta en los Estatutos Sociales”.

* * *

Madrid, a 26 de febrero de 2015.

Anexo
Cambios propuestos.

ARTÍCULO 20. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

1. ~~1.~~— La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Consejo de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

2. ~~2.~~— El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.
3. ~~3.~~— La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad es ~~www.merlin-socimi.com~~[la que en cada momento conste en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil](#).
4. ~~4.~~— Desde que se publique la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar en su página web de forma ininterrumpida la información que en cada caso determine la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma que resulte de aplicación.
5. ~~5.~~— Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En

ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.

6. ~~6.~~—El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de ~~nulidad~~impugnación de la Junta.
7. ~~7.~~—Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto también podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.
8. ~~8.~~—El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El Consejo de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.
9. ~~9.~~—Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.
10. ~~10.~~— Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 34. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. ~~1.~~—El Consejo de Administración dispone de las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.
2. ~~2.~~—La representación de la Sociedad en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente. El Consejo podrá asimismo conferir la representación de la Sociedad a personas que no sean miembros de dicho Consejo, por vía de apoderamiento, en el que constará la enumeración particularizada de los poderes otorgados.

3. ~~3.~~—El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.

4. ~~4.~~—En todo caso, el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión. En particular, a título enunciativo y no limitativo, son competencias indelegables del Consejo las siguientes:

- (a) la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados;
- (b) la preparación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación a la Junta General y la preparación del Informe sobre remuneración de consejeros;
- (c) la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;
- (d) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;
- (e) la formulación de la política de dividendos efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo a la Junta General sobre la aplicación del resultado, y pudiendo acordar el pago de cantidades a cuenta de dividendos;
- (f) el nombramiento de consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de consejeros; la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;
- (g) la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;
- (h) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;
- (i) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la Ley y en los Estatutos, y su revocación;

- (j) la evaluación anual del propio Consejo, de su Presidente (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) y de sus Comisiones;
- (k) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- (l) la aprobación de:
 - (a) las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
 - i. ~~i.~~—los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;
 - ii. ~~ii.~~—la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;
 - iii. ~~iii.~~—la política de gobierno corporativo;
 - iv. ~~iv.~~—la política de responsabilidad social corporativa;
 - v. ~~v.~~—la política de retribuciones de los Consejeros y (para su aprobación por la Junta General) y los altos directivos;
 - vi. ~~vi.~~—la política de dividendos y de autocartera;
 - vii. ~~vii.~~—la política general de riesgos;
 - viii. ~~viii.~~—la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
 - (b) las siguientes decisiones:
 - i. ~~i.~~—a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;
 - ii. ~~ii.~~—la retribución de los Consejeros y de los altos directivos;
 - iii. ~~iii.~~—la evaluación periódica del desempeño del Presidente del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
 - iv. ~~iv.~~—la evaluación periódica del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones, previo informe de la

Comisión de Nombramientos y Retribuciones;

- v. ~~v.~~—la evaluación periódica del desempeño de los Consejeros y de los altos directivos de la Sociedad, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
- vi. ~~vi.~~—la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- vii. ~~vii.~~—las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.

(c) Las operaciones que la sociedad realice, directa o indirectamente, con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, salvo en aquellos supuestos en que la decisión venga atribuida a la Junta General. Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- i. ~~i.~~—que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- ii. ~~ii.~~—que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
- iii. ~~iii.~~—que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.

El Consejo aprobará las operaciones previstas en esta letra (c) con el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control; y, los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

- (m) recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo, dirigiendo su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa;
- (n) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración; y
- (o) cualquier otro asunto que la Ley o el Reglamento del Consejo de Administración reserve al conocimiento del órgano en pleno.

5. ~~5.~~—El Consejo desempeñará sus funciones con independencia de la dirección de la Sociedad y guiado por el interés general de la misma.

ARTÍCULO 38. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. ~~1.~~—Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.
2. ~~2.~~—Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (o que, sin ser consejeros ejecutivos o dominicales, tengan la consideración de otros consejeros externos), tendrán derecho a percibir una retribución por tal condición que consistirá en una asignación fija anual fijada por la Junta General de accionistas.
3. ~~3.~~—Los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección y mantengan con la Sociedad una relación laboral, mercantil, civil o de prestación de otra clase de servicios tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de dichas funciones, totalmente independiente de su condición de consejeros y compatible con la misma. En particular, estos consejeros:
- (a) ~~(a)~~—Tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de sus funciones de alta dirección por un importe total equivalente a:
- (i) ~~(i)~~—la mayor de las siguientes cantidades: (i) el 6% de las rentas brutas percibidas por la sociedad y sus filiales en el ejercicio; y (ii) el 0,6% del valor neto de los activos de la sociedad y sus filiales (incluida la caja) calculado conforme a los estándares de la ~~Plataforma~~ Asociación Europea de Autoridades Regulatorias Inmobiliarias Cotizadas - European ~~Platform of Regulatory Authorities~~ Public Real Estate Association (EPRA NAV);
- (ii) ~~(ii)~~—reducida en el importe de los gastos operativos anuales de la Sociedad y sus filiales (incluyendo, en particular, gastos de retribución del personal, gastos de auditoría, gastos de asesoramiento fiscal, laboral y legal, gastos de tasación y valoración de la cartera de inmuebles, alquileres, comisiones de administración, gastos de gestión y organización, gastos y costes asociados con operaciones de adquisición

y/o venta de activos no completadas y otros gastos generales).

La cantidad resultante del citado cálculo se podrá repartir entre los siguientes conceptos: (i) una cantidad fija, tanto en metálico como en especie, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, (ii) una cantidad variable ligada a indicadores del rendimiento del administrador o de los resultados de la Sociedad, (iii) una parte asistencial, que incluirá los sistemas de previsión y seguros oportunos, (iv) compensaciones por los compromisos de no competencia asumidos, y/o (v) una indemnización en los supuestos de cese del administrador por razón distinta del incumplimiento grave de sus obligaciones.

Corresponderá al Consejo de Administración proceder al reparto del importe total retributivo antes indicado entre los consejeros que desempeñen funciones de alta dirección en la Sociedad, determinando para cada uno de ellos el importe concreto de cada una de las referidas partidas retributivas, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo velará por que las retribuciones individuales resultantes del citado reparto tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entrañe el cargo ejecutivo o de alta dirección desempeñado por cada consejero ejecutivo. Los consejeros ejecutivos afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

(b) ~~(b)~~—Asimismo, y con carácter acumulativo a lo previsto en los apartados anteriores, la retribución de los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección podrá igualmente consistir en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. La aplicación de estos sistemas, requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 39. DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. ~~1.~~—El Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrará de su seno un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes, a propuesta del Presidente y previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración.

2. ~~2.~~— En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza

funciones ejecutivas, el Consejo de Administración facultará, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un consejero independiente para:

- (a) ~~(a)~~—solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente;
- (b) ~~(b)~~—solicitar la inclusión de ~~asuntos~~ nuevos puntos en el orden del día de ~~las reuniones del~~ un Consejo de Administración ya convocado;
- (c) ~~(c)~~—coordinar y ~~hacerse eco de las preocupaciones de~~ reunir a los consejeros externos; y
- (d) ~~(d)~~—dirigir la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.

3. ~~3.~~—Asimismo y también previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo nombrará un Secretario y podrá, previo informe también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros. El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, salvo decisión contraria del Consejo, podrá asistir a las reuniones del Consejo para auxiliar al Secretario en su labor.

ARTÍCULO 41. DESARROLLO DE LAS SESIONES

- 1. ~~1.~~—El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros.
- 2. ~~2.~~—Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. Los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su representación en otro consejero no ejecutivo. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.
- 3. ~~3.~~—El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.
- 4. ~~4.~~—Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la Ley, los presentes Estatutos o el Reglamento del Consejo hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.
- 5. ~~5.~~—El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros.

ARTÍCULO 44. COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

1. ~~1.~~—El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Auditoría compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros que serán en su totalidad consejeros no ejecutivos, en su mayoría independientes, siendo uno de ellos designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En todo caso, serán nombrados por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. ~~2.~~—Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren esta Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.
3. ~~3.~~—El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado de entre los consejeros independientes y deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.
4. ~~4.~~—El número de miembros, las competencias y las normas de funcionamiento de dicha Comisión deberán favorecer la independencia de su funcionamiento. Entre sus competencias estarán, como mínimo, y sin perjuicio de aquellas que la normativa de aplicación vigente en cada momento le atribuya, las siguientes:

 - (a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en ~~materia de su~~ relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría;
 - (b) ~~proponer~~ elevar al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, ~~el~~ la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación; asimismo, recabar regularmente de los auditores de cuentas externos información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones;
 - (c) establecer las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas;

- (d) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría;
- (e) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- (f) ~~(e)~~ velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;
- (g) ~~(d)~~ proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;
- (h) ~~(e)~~ servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (i) ~~(f)~~ supervisar el proceso de elaboración y ~~la integridad~~ presentación de la información financiera relativa a la Sociedad y su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (j) ~~(g)~~ supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la

opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

(k) ~~(h)~~ nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad;

(l) ~~(i)~~ revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;

(m) informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo y en particular, sobre:

(i) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y

(ii) las operaciones con partes vinculadas.

ARTÍCULO 45. COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

1. ~~1.~~—El Consejo de Administración constituirá en su seno una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros que serán en su totalidad consejeros externos y, de entre éstos, en su mayoría consejeros independientes. En todo caso, serán nombrados por el Consejo de Administración.

2. ~~2.~~—Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

3. ~~3.~~—Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren esta Comisión se registrará por lo acordado por el Consejo.
4. ~~4.~~—El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los consejeros independientes y deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración una vez transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.
5. ~~5.~~—Entre sus competencias estarán, como mínimo, las siguientes:
- (a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo ~~y de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará~~ el tiempo ~~de~~ dedicación ~~preciso~~ precisos para que puedan desempeñar ~~correctamente su contenido~~ eficazmente su cometido;
 - (b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, ~~e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros~~ así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas e informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas;
 - (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración, así como examinar y organizar la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;
 - (d) informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos;
 - (e) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo
 - (f) ~~(d)~~ informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;
 - (g) ~~(e)~~ considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;

- (h) ~~(f)~~ proponer al Consejo ~~(i) el sistema y la cuantía de las~~ de Administración la política de retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos ~~y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo, velando por su observancia;~~
- (i) ~~(g)~~ analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- (j) ~~(h)~~ velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;
- (k) ~~(i)~~ asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en ~~el presente Reglamento~~ los presentes Estatutos; y
- (l) ~~(j)~~ cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

ARTÍCULO 46. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

1. ~~1.~~—El Consejo de Administración elaborará un Informe Anual de Gobierno Corporativo ~~que prestará especial atención (i) al grado de seguimiento de las recomendaciones en materia de buen gobierno contenidas en los informes oficiales; (ii) al funcionamiento de la Junta General de Accionistas y desarrollo de las sesiones; (iii) a las operaciones vinculadas y a las operaciones intragrupo; (iv) a la estructura de propiedad de la Sociedad; (v) a la estructura de la administración de la Sociedad; y (vi) a los sistemas de control del riesgo~~ con el contenido que determine la normativa de aplicación vigente en cada momento.
2. ~~2.~~—El Informe Anual de Gobierno Corporativo será puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad no más tarde de la fecha de publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria que haya de resolver sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio al que se refiera el indicado informe.

ARTÍCULO 48. PÁGINA WEB CORPORATIVA

1. ~~1.~~—La Sociedad tendrá una página web corporativa (~~www.merlin-socimi.com~~) a través de la cual se informará a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los hechos de carácter relevante o significativo que se produzcan en relación con la Sociedad.

2. ~~2. El Consejo de Administración podrá acordar la modificación, la supresión o el traslado de la misma.~~ El Consejo de Administración podrá acordar la modificación, la supresión o el traslado de la misma.
3. Sin perjuicio de cuanta documentación adicional venga exigida por la normativa aplicable, la página web de la Sociedad incluirá, como mínimo, la información y documentos que se recojan en el Reglamento del Consejo de Administración.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

~~Estos Estatutos Sociales tienen vigencia indefinida, entrando en vigor en el mismo momento de su aprobación. Esto no obstante, las disposiciones de los mismos que guarden relación con el carácter de sociedad cotizada de la Sociedad sólo tendrán eficacia a partir de la fecha de admisión a negociación oficial de sus acciones en las Bolsas de Valores a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E.), rigiéndose las materias objeto de dichas disposiciones, con carácter transitorio, por las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en materia de sociedades no cotizadas.~~



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN
PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE
MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL A QUE SE
REFIERE EL PUNTO DECIMOTERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA
JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE
MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015, EN PRIMERA Y SEGUNDA
CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

1. Introducción

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) emite este informe con objeto de justificar la propuesta de modificación del Reglamento de la Junta General de la Sociedad (el “**Reglamento**”) que se somete a la Junta General bajo el punto decimotercero de su orden del día. A todos los efectos oportunos, este informe incluye igualmente el texto íntegro de las modificaciones propuestas.

Para facilitar a los accionistas la comprensión de los cambios que motivan estas propuestas, se ofrece una exposición de la finalidad y justificación de dichas modificaciones y, a continuación, se incluyen las propuestas de acuerdo que se someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Por último, y con la finalidad de facilitar la comparación entre la nueva redacción de los artículos que se propone modificar y la que tienen actualmente, se incluye, como Anexo a este informe, un texto en el que se resaltan los cambios que se proponen introducir sobre el texto actualmente vigente.

2. Justificación general de la propuesta

En línea con lo recogido en el informe realizado a los efectos de la modificación estatutaria planteada para la Junta General ordinaria, las modificaciones que proponen al Reglamento de la Junta General de la Sociedad se enmarcan, con carácter general, dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo la Sociedad, en relación a sus normas internas de gobierno corporativo de la Sociedad.

En concreto, los objetivos de estas modificaciones son los siguientes:

- a) Adaptar el Reglamento de la Junta General a las últimas novedades legislativas en materia de sociedades de capital y de sociedades anónimas cotizadas y, en concreto, a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (la “**Ley 31/2014**”).

- b) Aprovechar la revisión del Reglamento para introducir otras mejoras de carácter técnico.

Esta reforma del Reglamento complementa, además, la reforma de los Estatutos Sociales que se propone igualmente a la Junta General.

3. Estructura de la modificación y justificación general

La recomendación del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo y el artículo 197bis de la Ley de Sociedades de Capital, disponen que deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en particular, cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia. La presente modificación está principalmente encaminada a adecuar su redacción, con el mayor rigor posible, a la literalidad que ofrece la normativa de aplicación (incluyendo como tal normas de gobierno corporativo) y, en el marco de dicha adecuación, incorporar las novedades introducidas por la Ley 31/2014, no dotando el resto de modificaciones (que son únicamente mejoras técnicas o complementos de redacción) entidad suficiente para plantear una votación separada de artículos. Sin perjuicio de lo anterior, las modificaciones propuestas se han agrupado, a los efectos de su votación, en los siguientes bloques diferenciados, a saber:

- (i) Modificación de los artículos 5 (*Convocatoria*) y 10 (*Representación para asistir a la Junta*) del Reglamento de la Junta General para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- (ii) Modificación de los artículos 7 (*Derecho de Información de los Accionistas*) y 20 (*Votación de los acuerdos*) del Reglamento de la Junta General para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.
- (iii) Eliminar la Disposición Transitoria del Reglamento de la Junta General.

4. Justificación concreta de la modificación

Sobre la base de la agrupación de las modificaciones antes referidas, y con el fin de facilitar la explicación y justificación de la propuesta de modificación estatutaria, la misma se va a realizar siguiendo el orden de los bloques de modificaciones que se someten a votación:

- 4.1 Modificación de los artículos 5 (Convocatoria) y 10 (Representación para asistir a la Junta) del Reglamento de la Junta General para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

Se propone la modificación de los siguientes artículos para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados:

- (i) **Artículo 5 (Convocatoria):** Se propone modificar este artículo y, en concreto:
- (a) su apartado 1, con el objetivo de introducir una mejora técnica a los efectos de precisar que la convocatoria se realizará con un mes de antelación “salvo que la normativa de aplicación establezca un plazo distinto”;
 - (b) su apartado 5, para sustituir el término “nulidad” por “impugnación” en línea con la modificación introducida en el artículo 519.2 de la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014.
- (ii) **Artículo 10 (Representación para asistir a la Junta):** Se propone modificar este artículo y, en concreto:
- (a) su apartado 15, para adaptarlo a la redacción dada al artículo 524 de la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014 en cuanto a la forma de ejercicio del voto por parte de los intermediarios financieros que actúen por cuenta de diversas personas;
 - (b) su apartado 8 (d) con el objetivo de que su redacción sea consistente con lo previsto en el apartado 11 del propio artículo 10 del Reglamento.

- 4.2 Modificación de los artículos 7 (Derecho de Información de los Accionistas) y 20 (Votación de los acuerdos) del Reglamento de la Junta General para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.

Se propone la modificación de los siguientes artículos para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014:

- (i) **Artículo 7 (Derecho de Información de los Accionistas):** Se propone modificar este artículo y, en particular:
- (a) sus apartados 2. (c), (d), incluir un nuevo apartado (e) y reenumerar y modificar el antiguo apartado (e), que pasará a ser el (f), para adaptarlos a la redacción dada al artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014 en cuanto a la información que la sociedad deberá

publicar ininterrumpidamente en su página web desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general y para sustituir, en su antiguo apartado (e) (ahora (f)), el término “sitio de Internet” por “página web”

(b) su apartado 5 con el objetivo de ampliar el plazo durante el cual los accionistas podrán ejercer su derecho de información antes de la celebración de la junta general, de conformidad con la modificación del artículo 520 de la Ley de Sociedades de Capital introducida por la Ley 31/2014.

(c) su apartado 9 para incluir la modificación operada por la Ley 31/2014 a través del artículo 520.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los supuestos en que los administradores pueden limitar (que no obviar) su contestación a la información facilitada en la página web de la Sociedad cuando esté en formato pregunta-respuesta (y excluyendo la posibilidad de que, en dichos supuestos - información facilitada en la página web de la Sociedad en formato pregunta respuesta – puedan denegar su respuesta).

(ii) **Artículo 20 (Votación de los acuerdos)**: Se propone modificar este artículo y, en concreto, su apartado 3 en línea con la modificación del artículo 197bis de la Ley de Sociedades de Capital en relación a la obligatoriedad de voto separado de determinados asuntos.

4.3 Eliminar la Disposición Transitoria del Reglamento de la Junta.

Se propone la eliminación de la Disposición Transitoria al haber transcurrido ya el periodo transitorio previsto en la misma, que se extendía entre la fecha de aprobación del Reglamento de la Junta General y la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E.).

5. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas

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

“Decimotercero.- Modificación del Reglamento de Junta General.

13.1 Modificación de los artículos 5 (Convocatoria) y 10 (Representación para asistir a la Junta) del Reglamento de la Junta General para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Se acuerda modificar los artículos 5 (Convocatoria) y 10 (Representación para asistir a la Junta) del Reglamento de la Junta General los cuales, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 5. CONVOCATORIA

1. *La Junta General de Accionistas será convocada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley y en el artículo 20 de los Estatutos Sociales, de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración (salvo que la normativa de aplicación establezca un plazo distinto).*

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

2. *El anuncio de la convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y el lugar de celebración, el orden del día que incluya todos los asuntos que hayan de tratarse y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de Accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días*

siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

3. *Además, el anuncio contendrá una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la Junta General, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:*
 - (a) *El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio. Cuando se haga constar que en la página web de la Sociedad se puede obtener información más detallada sobre tales derechos, el anuncio podrá limitarse a indicar el plazo de ejercicio.*
 - (b) *El sistema para la emisión del voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la Sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.*
 - (c) *Los procedimientos establecidos para la emisión de voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.*
4. *Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.*
5. *El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de impugnación de la Junta.*

ARTÍCULO 10. REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA

1. *Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien tenga atribuida legalmente su representación, todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.*
2. *La representación es siempre revocable. Como regla general, y siempre que pueda acreditarse la certeza de la fecha, se tendrá por válida la última actuación realizada por el accionista antes de la celebración de la Junta. De no existir tal certeza, el voto del accionista prevalecerá sobre la delegación. En todo caso, la asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación de la representación.*

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

3. *La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que garanticen adecuadamente la representación conferida y la identidad del representante y representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.*
4. *En caso de que la representación se confiera por medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida la que se efectúe:*
 - (a) *mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia emitida por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada por el accionista u otro medio escrito autorizado por el Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, que garantice adecuadamente la representación conferida y la identidad del representante y representado; o*
 - (b) *a través de medios de comunicación electrónica a distancia que garanticen debidamente la representación otorgada y la identidad del representante y representado. Será válida la representación conferida por estos medios cuando el documento electrónico en cuya virtud se confiere incorpore la firma electrónica legalmente reconocida empleada por el representado u otra clase de firma que, mediante acuerdo previo adoptado al efecto, autorice el Consejo de*

Administración, al considerar que garantiza adecuadamente la identidad del representado.

5. *El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar el otorgamiento de la representación por medios electrónicos, ajustándose en cada caso a las normas que se dicten al efecto.*
6. *Para reputarse válida, la representación conferida por cualquiera de los medios de comunicación a distancia referidos en los apartados (a) y (b) anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.*

Lo previsto en el párrafo anterior aplicará igualmente a la notificación de la revocación del nombramiento del representante.

7. *La representación podrá extenderse a aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas.*
8. *Los documentos que recojan las representaciones para la Junta General deberán incluir al menos las siguientes menciones:*
 - (a) *Fecha de celebración de la Junta General y el orden del día.*
 - (b) *Identidad del representado y del representante. Si en el documento de representación no se indicase la persona o personas concretas a las que el accionista confiera su representación, ésta se entenderá otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o de quien le sustituyere en la presidencia de la Junta General de Accionistas, o, indistintamente, a favor de la persona que designe el Consejo de Administración comunicándolo con antelación en el anuncio de convocatoria. Cuando el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o quien le sustituyere, o la persona que designe el Consejo de Administración de la Sociedad, según proceda, estuviera incurso en alguno de los casos de conflictos de interés previstos en la Ley, y en el documento de representación no se hubieran impartido instrucciones precisas, ésta se entenderá*

otorgada a favor del Secretario de la Junta General de Accionistas.

- (c) Número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación.*
 - (d) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día. Si los documentos no incluyen instrucciones para el ejercicio de los derechos de voto o se suscitaban dudas sobre el alcance de la representación, se entenderá que la delegación se refiere a todos los puntos del orden del día, se pronuncia de forma favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria y se extienden al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.*
- 9. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.*
- 10. Lo dispuesto en los párrafos anteriores no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.*
- 11. Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en la misma instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaban dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración; (ii) se refiere a todos los puntos que integran el orden del día de la Junta General de accionistas; (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración; y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas*

propuestas.

- 12. En los supuestos en que se hubiese formulado solicitud pública de representación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa societaria de aplicación, se aplicarán las reglas contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y normativa de desarrollo. En particular, el documento en el que conste la representación deberá contener el orden del día, además de las menciones previstas en los apartados anteriores, la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.*
- 13. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.*
- 14. Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con lo previsto en el artículo 523 de la Ley de Sociedades de Capital. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.*
- 15. Un intermediario financiero podrá, en nombre de sus clientes accionistas que le hayan atribuido su representación, fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubiera recibido. En ese sentido, los intermediarios que reciban representaciones deberán comunicar a la Sociedad, dentro de los siete días anteriores a la fecha prevista para la celebración de la Junta, una lista en la que indiquen la identidad de cada cliente, el número de acciones respecto de las cuales ejerce el derecho de voto en su nombre, así como las instrucciones de voto que el intermediario haya recibido, en su caso. El intermediario financiero podrá delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a un tercero designado por éstos, sin que pueda limitarse el número de delegaciones otorgadas por el mismo intermediario financiero, previa comunicación a la Sociedad dentro de los siete días anteriores a la fecha prevista para la celebración de la Junta.*

13.2 Modificación de los artículos 7 (Derecho de Información de los Accionistas) y 20 (Votación de los acuerdos) del Reglamento de Junta General para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Se acuerda modificar los artículos 7 (Derecho de Información de los Accionistas) y 20 (Votación de los acuerdos) del Reglamento de la Junta General los cuales, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 7. DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

1. *Desde la fecha de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas Ordinaria o Extraordinaria, cualquier accionista podrá examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación relativa a los asuntos comprendidos en el orden del día cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y a los Estatutos. Dicha documentación también será puesta a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde el momento antes señalado, todo ello sin perjuicio de que, además, en los casos en que legalmente proceda, los accionistas podrán solicitar la entrega o envío gratuito del texto íntegro de los documentos puestos a su disposición.*
2. *Además, desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta la celebración de la misma, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:*
 - (a) *El anuncio de la convocatoria.*
 - (b) *El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.*
 - (c) *Los documentos que deban ser objeto de presentación a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.*
 - (d) *Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de dichos puntos. A*

medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.

- (e) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del consejo de administración, la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como la propuesta e informes que vengan exigidos por la ley. Si se tratase de persona jurídica, la información deberá incluir la correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.*
 - (f) Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en la página web por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en ésta cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.*
- 3. En particular, desde la publicación de la convocatoria de la Junta General que haya de proceder a la aprobación de las cuentas anuales, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, en el domicilio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de los auditores de cuentas, tanto individuales como, en su caso, consolidadas. Dicha documentación será puesta a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde la fecha de publicación de la convocatoria y al menos hasta el día de celebración de la Junta que haya de aprobarlas.*
 - 4. El Consejo de Administración valorará la conveniencia de poner a disposición de los accionistas, con ocasión de la convocatoria, cualquier información adicional que contribuya a mejorar su conocimiento de la forma de ejercitar sus derechos en relación con la Junta General de Accionistas y de los asuntos a tratar en la misma.*
 - 5. Además, hasta el quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar por escrito del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular las preguntas que estimen pertinentes. Igualmente podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.*

Todas estas solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria. Serán admitidos como tales aquellos en los que el documento en cuya virtud se solicite la información incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el solicitante u otros mecanismos que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúnen adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que sea titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) para la Junta General de Accionistas de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo. La página web de la Sociedad detallará las explicaciones pertinentes para el ejercicio del derecho de información del accionista, en los términos previstos en la normativa aplicable.

El Consejo de Administración facilitará la información solicitada a que se refiere el párrafo anterior por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

- 6. Durante la celebración de la Junta General los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración facilitará esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes a la terminación de la Junta General.*
- 7. Constituye una obligación del Consejo de Administración, que podrá cumplimentar a través del personal directivo de la Sociedad, y a través de cualquier empleado o experto en la materia en el acto de la Junta, proporcionar a los accionistas la información solicitada al amparo de los apartados 5 y 6 anteriores, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que*

representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social.

8. *La Sociedad podrá incluir en su página web información relativa a las respuestas facilitadas a los accionistas en contestación a las preguntas que hayan formulado en el ejercicio de su derecho de información aquí regulado.*
9. *Los administradores podrán limitar su contestación a las preguntas formuladas por los accionistas y remitirse a la información facilitada en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta cuando, con anterioridad a la formulación de la pregunta, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la Sociedad en dicho formato.*
10. *La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho a voto en la Junta General.*
11. *Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General de Accionistas se habilitará en la página web corporativa de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso del Foro Electrónico de Accionistas se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, pudiendo acceder al mismo los accionistas o agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.*
12. *El Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa aplicable, aprobará las correspondientes normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, determinando, entre otros, el procedimiento, los plazos y demás condiciones de acceso y uso por parte de los accionistas de la Sociedad y de las asociaciones voluntarias que puedan constituirse con arreglo a la normativa vigente.*

ARTÍCULO 20. VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS

1. *Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en especial, a las reglas de desarrollo previstas en el presente Reglamento.*

2. *El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria, comenzando por las propuestas presentadas o asumidas por el Consejo de Administración. Si se hubieren formulado propuestas sobre asuntos sobre los que la Junta pueda resolver sin que consten en el orden del día, el Presidente decidirá el orden en que serán sometidos a votación.*
3. *Cada uno de los puntos del orden del día se someterá a votación de forma separada. Se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en particular, y aunque figuren en el mismo punto del orden del día, el nombramiento, ratificación, reelección o separación de consejeros, que deberá votarse de forma individual, así como en el caso de modificaciones de Estatutos, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.*
4. *Las mismas reglas previstas en el párrafo anterior serán aplicables a la votación de las propuestas formuladas por los accionistas que no consten en el orden del día. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo, decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto y que sean incompatibles con ella sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.*
5. *No será necesario que el Secretario exponga o dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido puestos a disposición de los accionistas con anterioridad a la Junta, salvo cuando, para todas o alguna de las propuestas, bien en todo, bien en parte de ellas, así lo solicite cualquier accionista o, de otro modo, se considere conveniente por el Presidente. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.*
6. *Como regla general para favorecer el desarrollo de la Junta y partiendo de la base que se presume que todo accionista que se ausenta antes de la votación, sin dejar constancia de su abandono y punto del orden del día en que éste se produce, da su voto favorable a las propuestas presentadas o asumidas por el Consejo respecto a los puntos incluidos en el orden del día, la votación de los acuerdos se realizará conforme al siguiente procedimiento y determinación de voto:*
 - (a) *Cuando se trate de acuerdos sobre asuntos incluidos en el orden del día, se considerarán votos favorables a las propuestas realizadas o asumidas por el Consejo, los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes o representadas, según la lista de asistencia, deducidos: (i) los votos que correspondan a las acciones cuyos titulares o*

representantes hayan puesto en conocimiento del Secretario -o del personal por el mismo dispuesto a tal efecto- su abandono de la sesión con anterioridad a la votación de que se trate; (ii) los votos en contra; (iii) las abstenciones.

- (b) *A los efectos de la votación, el Presidente preguntará por los votos en contra que se formulen y seguidamente por las abstenciones, resultando innecesario la manifestación de los votos a favor.*

Respecto a los votos en blanco, sólo se tendrán en cuenta cuando el accionista que lo desee formular así lo solicite expresamente, sin que el Presidente deba formular pregunta alguna al respecto.

- (c) *Cuando se trate de acuerdos sobre asuntos no incluidos en el orden del día o de propuestas no asumidas por el Consejo, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes o representadas, según la lista de asistencia deducidos: (i) los votos que correspondan a las acciones cuyos titulares o representantes hayan puesto en conocimiento del Secretario -o del personal por el mismo dispuesto a tal efecto- su abandono de la sesión con anterioridad a la votación de que se trate; (ii) los votos a favor; (iii) las abstenciones.*

A los efectos de votación, el Presidente preguntará por los votos a favor que se formulen y seguidamente por las abstenciones, resultando innecesaria la manifestación de los votos en contra.

7. *La comunicación de abandono de la sesión por un accionista al Secretario -o al personal por él dispuesto a estos efectos- deberá efectuarse por escrito firmado por el accionista o su representante indicando el número de acciones propias o representadas y el punto del orden del día con anterioridad a la votación del cual se produce el abandono. A los anteriores efectos, podrá utilizarse la tarjeta que en su caso se hubiere entregado al accionista o representante al registrarse para la lista de asistencia en previsión de una votación escrita.*
8. *No obstante lo establecido en el apartado 6 anterior, si el Presidente lo considera más conveniente podrá establecer cualquier otro sistema de votación que permita constatar la obtención de los votos favorables necesarios para su aprobación y dejar constancia en acta del resultado de la votación. En todo caso, y sea cual sea el sistema de votación empleado, podrán los accionistas que lo deseen hacer constar en acta su oposición al acuerdo, lo que, si la votación no se hubiere*

efectuado verbalmente, deberá hacerse mediante manifestación expresa ante el Secretario y el Notario, si éste asistiere para levantar acta de la Junta.

9. *Si no se hubiesen designado previamente por la Junta dos (2) accionistas para llevar a cabo el recuento de los votos, el Presidente y el Secretario serán los responsables de llevarlo a cabo.*
10. *Siempre que sea legalmente posible y, a juicio del Consejo de Administración, se cuente con las garantías necesarias de transparencia y seguridad, podrá fraccionarse el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero que actúen por cuenta de clientes distintos puedan fraccionar sus votos y ejercerlos en sentido divergente conforme a las instrucciones de dichos clientes.*

13.3 Eliminar la Disposición Transitoria

PROPUESTA DE ACUERDO

“Eliminar la Disposición transitoria que consta en el Reglamento de Junta General”.

* * *

Madrid, a 26 de febrero de 2015.

ARTÍCULO 5. CONVOCATORIA

~~1.~~1. La Junta General de Accionistas será convocada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley y en el artículo 20 de los Estatutos Sociales, de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en, al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración (salvo que la normativa de aplicación establezca un plazo distinto).

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

~~2.~~2. El anuncio de la convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y el lugar de celebración, el orden del día que incluya todos los asuntos que hayan de tratarse y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de Accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

~~3.~~3. Además, el anuncio contendrá una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la Junta General, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

~~(a)~~(a) El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio. Cuando se haga constar que en la página web de la Sociedad se puede obtener información más detallada sobre tales derechos, el anuncio podrá limitarse a indicar el plazo de ejercicio.

~~(b)~~ (b) El sistema para la emisión del voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la Sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.

~~(e)~~ (c) Los procedimientos establecidos para la emisión de voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos, así como las indicaciones básicas que deberán seguir para hacerlo.

~~4.~~ 4. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.

~~5.~~ 5. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de ~~nulidad~~ impugnación de la Junta.

ARTÍCULO 7. DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

~~1.~~ 1. Desde la fecha de publicación de la convocatoria de la Junta General de Accionistas Ordinaria o Extraordinaria, cualquier accionista podrá examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación relativa a los asuntos comprendidos en el orden del día cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y a los Estatutos. Dicha documentación también será puesta a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde el momento antes señalado, todo ello sin perjuicio de que, además, en los casos en que legalmente proceda, los accionistas podrán solicitar la entrega o envío gratuito del texto íntegro de los documentos puestos a su disposición.

~~2.~~ 2. Además, desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General de Accionistas y hasta la celebración de la misma, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:

(a) El anuncio de la convocatoria.

(b) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.

- (c) Los documentos que ~~se presentarán~~ deban ser objeto de presentación a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- (d) Los textos completos de las propuestas de acuerdo ~~o, en el caso de no existir~~ sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de ~~los dichos~~ puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- (e) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del consejo de administración, la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como la propuesta e informes que vengan exigidos por la ley. Si se tratase de persona jurídica, la información deberá incluir la correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.
- (f) ~~(e)~~ Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en ~~el sitio de Internet~~ la página web por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en ~~el sitio de Internet~~ ésta cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.

~~3.~~ 3. En particular, desde la publicación de la convocatoria de la Junta General que haya de proceder a la aprobación de las cuentas anuales, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, en el domicilio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de los auditores de cuentas, tanto individuales como, en su caso, consolidadas. Dicha documentación será puesta a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad desde la fecha de publicación de la convocatoria y al menos hasta el día de celebración de la Junta que haya de aprobarlas.

~~4.~~ 4. El Consejo de Administración valorará la conveniencia de poner a disposición de los accionistas, con ocasión de la convocatoria, cualquier información adicional que contribuya a mejorar su conocimiento de la forma de ejercitar sus derechos en relación con la Junta General de Accionistas y de los asuntos a tratar en la misma.

~~5.~~ 5. Además, hasta el ~~séptimo~~ quinto día anterior al previsto para la celebración de la Junta, los accionistas podrán solicitar por escrito del Consejo de Administración, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular las preguntas que estimen pertinentes. Igualmente podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por

la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

Todas estas solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad por correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática a distancia dirigidos a la dirección que especifique el correspondiente anuncio de convocatoria. Serán admitidos como tales aquellos en los que el documento en cuya virtud se solicite la información incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el solicitante u otros mecanismos que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúnen adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos, acreditando las acciones de las que sea titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) para la Junta General de Accionistas de que se trate. Corresponderá al accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo. La página web de la Sociedad detallará las explicaciones pertinentes para el ejercicio del derecho de información del accionista, en los términos previstos en la normativa aplicable.

El Consejo de Administración facilitará la información solicitada a que se refiere el párrafo anterior por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

- ~~6.~~ 6. Durante la celebración de la Junta General los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, el Consejo de Administración facilitará esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes a la terminación de la Junta General.

- ~~7.~~ 7. Constituye una obligación del Consejo de Administración, que podrá cumplimentar a través del personal directivo de la Sociedad, y a través de cualquier empleado o experto en la materia en el acto de la Junta, proporcionar a los accionistas la información solicitada al amparo de los apartados 5 y 6 anteriores, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social.

- ~~8.-8.~~ La Sociedad podrá incluir en su página web información relativa a las respuestas facilitadas a los accionistas en contestación a las preguntas que hayan formulado en el ejercicio de su derecho de información aquí regulado.
- ~~9.-9.~~ Los administradores ~~no estarán obligados a responder a~~ podrán limitar su contestación a las preguntas ~~concretas de~~ formuladas por los accionistas y remitirse a la información facilitada en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta cuando, con anterioridad a ~~su~~ la formulación de la pregunta, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la Sociedad ~~bajo el~~ en dicho formato ~~pregunta-respuesta~~.
- ~~10.-10.~~ La Sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho a voto en la Junta General.
- ~~11.-11.~~ Conforme a lo previsto en la legislación vigente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General de Accionistas se habilitará en la página web corporativa de la Sociedad un Foro Electrónico de Accionistas. El uso del Foro Electrónico de Accionistas se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por la Sociedad, pudiendo acceder al mismo los accionistas o agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.
- ~~12.-12.~~ El Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa aplicable, aprobará las correspondientes normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, determinando, entre otros, el procedimiento, los plazos y demás condiciones de acceso y uso por parte de los accionistas de la Sociedad y de las asociaciones voluntarias que puedan constituirse con arreglo a la normativa vigente.

ARTÍCULO 10. REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA

- ~~1.-1.~~ Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien tenga atribuida legalmente su representación, todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.
- ~~2.-2.~~ La representación es siempre revocable. Como regla general, y siempre que pueda acreditarse la certeza de la fecha, se tendrá por válida la última actuación realizada por el accionista antes de la celebración de la Junta. De no existir tal certeza, el voto del accionista prevalecerá sobre la delegación. En todo caso, la asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación de la representación.

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

~~3.~~3. La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado, por escrito o por los medios de comunicación a distancia que garanticen adecuadamente la representación conferida y la identidad del representante y representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

~~4.~~4. En caso de que la representación se confiara por medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida la que se efectúe:

~~(a)~~(a) mediante correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia emitida por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada y cumplimentada por el accionista u otro medio escrito autorizado por el Consejo de Administración en acuerdo previo adoptado al efecto, que garantice adecuadamente la representación conferida y la identidad del representante y representado; o

~~(b)~~(b) a través de medios de comunicación electrónica a distancia que garanticen debidamente la representación otorgada y la identidad del representante y representado. Será válida la representación conferida por estos medios cuando el documento electrónico en cuya virtud se confiere incorpore la firma electrónica legalmente reconocida empleada por el representado u otra clase de firma que, mediante acuerdo previo adoptado al efecto, autorice el Consejo de Administración, al considerar que garantiza adecuadamente la identidad del representado.

~~5.~~5. El Consejo de Administración queda facultado para desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar el otorgamiento de la representación por medios electrónicos, ajustándose en cada caso a las normas que se dicten al efecto.

~~6.~~6. Para reputarse válida, la representación conferida por cualquiera de los medios de comunicación a distancia referidos en los apartados (a) y (b) anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración podrá reducir esa antelación exigida hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

Lo previsto en el párrafo anterior aplicará igualmente a la notificación de la revocación del nombramiento del representante.

~~7.~~7. La representación podrá extenderse a aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas.

~~8.~~8. Los documentos que recojan las representaciones para la Junta General deberán incluir al menos las siguientes menciones:

~~(a)~~(a) Fecha de celebración de la Junta General y el orden del día.

~~(b)~~(b) Identidad del representado y del representante. Si en el documento de representación no se indicase la persona o personas concretas a las que el accionista confiera su representación, ésta se entenderá otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o de quien le sustituyere en la presidencia de la Junta General de Accionistas, o, indistintamente, a favor de la persona que designe el Consejo de Administración comunicándolo con antelación en el anuncio de convocatoria. Cuando el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o quien le sustituyere, o la persona que designe el Consejo de Administración de la Sociedad, según proceda, estuviera incurso en alguno de los casos de conflictos de interés previstos en la Ley, y en el documento de representación no se hubieran impartido instrucciones precisas, ésta se entenderá otorgada a favor del Secretario de la Junta General de Accionistas.

~~(c)~~(c) Número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación.

~~(d)~~(d) Las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día. Si los documentos no incluyen instrucciones para el ejercicio de los derechos de voto o se suscitaren dudas sobre el alcance de la representación, se entenderá que la delegación se refiere a todos los puntos del orden del día, se pronuncia de forma favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria y se extienden al resto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados en la Junta General, respecto de los cuales el representante ~~ejercitará el voto en el sentido que~~ entiendase

abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado, ~~en el marco del interés social, ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.~~

~~9.-~~9. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.

~~10.-~~10. Lo dispuesto en los párrafos anteriores no será aplicable cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

~~11.-~~11. Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a este Reglamento pero no se incluyeran en la misma instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaran dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que (i) la delegación se efectúa a favor del Presidente del Consejo de Administración; (ii) se refiere a todos los puntos que integran el orden del día de la Junta General de accionistas; (iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el Consejo de Administración; y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.

~~12.-~~12. En los supuestos en que se hubiese formulado solicitud pública de representación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa societaria de aplicación, se aplicarán las reglas contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y normativa de desarrollo. En particular, el documento en el que conste la representación deberá contener el orden del día, además de las menciones previstas en los apartados anteriores, la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

~~13.-~~13. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

~~14.-~~14. Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con lo previsto en el artículo 523 de la Ley de Sociedades de Capital. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre

los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.

~~15-~~15. Un intermediario financiero podrá, en nombre de sus clientes accionistas que le hayan atribuido su representación, ~~ejercitar~~fracccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubiera recibido. En ese sentido, los intermediarios que reciban representaciones deberán comunicar a la Sociedad, dentro de los siete días anteriores a la fecha prevista para la celebración de la Junta, una lista en la que indiquen la identidad de cada cliente, el número de acciones respecto de las cuales ejerce el derecho de voto en su nombre, así como las instrucciones de voto que el intermediario haya recibido, en su caso. El intermediario financiero podrá delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a un tercero designado por ~~el cliente~~éstos, sin que pueda limitarse el número de delegaciones otorgadas por el mismo intermediario financiero, previa comunicación a la Sociedad dentro de los siete días anteriores a la fecha prevista para la celebración de ~~a~~la Junta.

ARTÍCULO 20. VOTACIÓN DE LOS ACUERDOS

1. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido a juicio del Presidente, lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente ajustándose, en especial, a las reglas de desarrollo previstas en el presente Reglamento.
2. El proceso de adopción de acuerdos se desarrollará siguiendo el orden del día previsto en la convocatoria, comenzando por las propuestas presentadas o asumidas por el Consejo de Administración. Si se hubieren formulado propuestas sobre asuntos sobre los que la Junta pueda resolver sin que consten en el orden del día, el Presidente decidirá el orden en que serán sometidos a votación.
3. Cada uno de los puntos del orden del día se someterá a votación de forma separada. Se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en particular, y aunque figuren en el mismo punto del orden del día, el nombramiento ~~o~~, ratificación, reelección o separación de consejeros, que deberá votarse de forma individual, así como en el caso de modificaciones de Estatutos, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.
4. Las mismas reglas previstas en el párrafo anterior serán aplicables a la votación de las propuestas formuladas por los accionistas que no consten en el orden del día. En todo caso, aprobada una propuesta de acuerdo, decaerán automáticamente todas las demás relativas al mismo asunto y que sean incompatibles con ella sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.
5. No será necesario que el Secretario exponga o dé lectura previa a aquellas propuestas de acuerdo cuyos textos hubiesen sido puestos a disposición de los

accionistas con anterioridad a la Junta, salvo cuando, para todas o alguna de las propuestas, bien en todo, bien en parte de ellas, así lo solicite cualquier accionista o, de otro modo, se considere conveniente por el Presidente. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del orden del día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.

6. Como regla general para favorecer el desarrollo de la Junta y partiendo de la base que se presume que todo accionista que se ausenta antes de la votación, sin dejar constancia de su abandono y punto del orden del día en que éste se produce, da su voto favorable a las propuestas presentadas o asumidas por el Consejo respecto a los puntos incluidos en el orden del día, la votación de los acuerdos se realizará conforme al siguiente procedimiento y determinación de voto:

(a) Cuando se trate de acuerdos sobre asuntos incluidos en el orden del día, se considerarán votos favorables a las propuestas realizadas o asumidas por el Consejo, los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes o representadas, según la lista de asistencia, deducidos: (i) los votos que correspondan a las acciones cuyos titulares o representantes hayan puesto en conocimiento del Secretario -o del personal por el mismo dispuesto a tal efecto- su abandono de la sesión con anterioridad a la votación de que se trate; (ii) los votos en contra; (iii) las abstenciones.

(b) A los efectos de la votación, el Presidente preguntará por los votos en contra que se formulen y seguidamente por las abstenciones, resultando innecesario la manifestación de los votos a favor.

Respecto a los votos en blanco, sólo se tendrán en cuenta cuando el accionista que lo desee formular así lo solicite expresamente, sin que el Presidente deba formular pregunta alguna al respecto.

(c) Cuando se trate de acuerdos sobre asuntos no incluidos en el orden del día o de propuestas no asumidas por el Consejo, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes o representadas, según la lista de asistencia deducidos: (i) los votos que correspondan a las acciones cuyos titulares o representantes hayan puesto en conocimiento del Secretario -o del personal por el mismo dispuesto a tal efecto- su abandono de la sesión con anterioridad a la votación de que se trate; (ii) los votos a favor; (iii) las abstenciones.

A los efectos de votación, el Presidente preguntará por los votos a favor que se formulen y seguidamente por las abstenciones, resultando innecesaria la manifestación de los votos en contra.

7. La comunicación de abandono de la sesión por un accionista al Secretario -o al personal por él dispuesto a estos efectos- deberá efectuarse por escrito firmado por el accionista o su representante indicando el número de acciones propias o

representadas y el punto del orden del día con anterioridad a la votación del cual se produce el abandono. A los anteriores efectos, podrá utilizarse la tarjeta que en su caso se hubiere entregado al accionista o representante al registrarse para la lista de asistencia en previsión de una votación escrita.

8. No obstante lo establecido en el apartado 6 anterior, si el Presidente lo considera más conveniente podrá establecer cualquier otro sistema de votación que permita constatar la obtención de los votos favorables necesarios para su aprobación y dejar constancia en acta del resultado de la votación. En todo caso, y sea cual sea el sistema de votación empleado, podrán los accionistas que lo deseen hacer constar en acta su oposición al acuerdo, lo que, si la votación no se hubiere efectuado verbalmente, deberá hacerse mediante manifestación expresa ante el Secretario y el Notario, si éste asistiere para levantar acta de la Junta.
9. Si no se hubiesen designado previamente por la Junta dos (2) accionistas para llevar a cabo el recuento de los votos, el Presidente y el Secretario serán los responsables de llevarlo a cabo.
10. Siempre que sea legalmente posible y, a juicio del Consejo de Administración, se cuente con las garantías necesarias de transparencia y seguridad, podrá fraccionarse el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero que actúen por cuenta de clientes distintos puedan fraccionar sus votos y ejercitarlos en sentido divergente conforme a las instrucciones de dichos clientes.

~~DISPOSICIÓN TRANSITORIA~~

~~Este Reglamento tiene vigencia indefinida, entrando en vigor en el mismo momento de su aprobación. Esto no obstante, las disposiciones del mismo que guarden relación con el carácter de sociedad cotizada de la Sociedad sólo tendrán eficacia a partir de la fecha de admisión a negociación oficial de sus acciones en las Bolsas de Valores a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E.), rigiéndose las materias objeto de dichas disposiciones, con carácter transitorio, por las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en materia de sociedades no cotizadas.~~



**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL
NOMBRAMIENTO COMO CONSEJERO INDEPENDIENTE DE DÑA. ANA
DE PRO POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA
SU CELEBRACIÓN LOS DÍAS 31 DE MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015 EN
PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

Madrid, a 26 de febrero de 2015



1. Introducción

El Consejo de Administración de MERLIN Properties, Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) formula el presente informe justificativo del nombramiento de Dña. Ana de Pro como consejero independiente de la Sociedad (el “**Informe**”), en cumplimiento de lo dispuesto por el apartado 5 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”)

De conformidad con el citado artículo el consejo de Administración debe elaborar un informe justificativo en el que se valore (i) la competencia, (ii) experiencia y (iii) méritos del candidato propuesto, el cual irá acompañado de una propuesta elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si se trata de consejeros independientes.

2. Objeto del Informe

En el marco de lo anterior, este Informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad con la finalidad de:

- (i) justificar la propuesta de nombramiento de Dña. Ana de Pro como consejera independiente de la Sociedad por la Junta General de Accionistas convocada para los días 31 de marzo y 1 de abril de 2015 en primera y segunda convocatoria, respectivamente; y
- (ii) valorar la competencia, experiencia y los méritos del candidato propuesto para el desempeño del cargo de consejero independiente,

todo ello en los términos del apartado 5 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital.

En el marco de lo anterior, y conforme a lo dispuesto por el apartado 4 del artículo 529 *decies* de la LSC, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha elaborado y presentado al Consejo de Administración una propuesta de nombramiento de Dña. Ana de Pro como consejera independiente de la Sociedad.

3. Propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha considerado y valorado la conveniencia de reforzar el órgano de administración de la Sociedad mediante la incorporación de un nuevo consejero, que aporte una visión más amplia en la toma de decisiones y que cuenta con experiencia previa en aspectos financieros ligados al negocio desarrollado por la Sociedad. Asimismo, y atendiendo a las recomendación de Gobierno Corporativo, ha estimado que dicho nombramiento recaiga en un nuevo consejero independiente.



A la luz de lo anterior, ha propuesto el nombramiento de Dña. Ana de Pro como consejera independiente de la Sociedad, a la vista de, entre otros factores:

- (i) su amplia experiencia financiera y de gestión;
- (ii) su perfil profesional altamente cualificado e idóneo para el desempeño de las funciones de consejero independiente de la Sociedad, tanto por su dilatada experiencia y méritos en sectores relevantes, como por sus profundos conocimientos en diversos campos empresariales.
- (iii) su experiencia previa, centrada en el desarrollo de las funciones en la dirección financiera de Metrovacesa, S.A, Sacyr Vallehermoso, S.A. (hoy Sacyr, S.A.) y Amadeus, S.A. a lo largo de varios años,
- (iv) su adecuado conocimiento de las obligaciones que le incumbirían como consejero de la Sociedad, así como su sensibilidad por las cuestiones relativas al buen gobierno de una sociedad cotizada (al haber formado parte y formar parte de organizaciones sujetas a este tipo de obligaciones);

lo que permite apreciar que su incorporación al Consejo de Administración, y su nombramiento como consejera independiente, aportará importantes ventajas a este órgano de administración.

Todo ello puede fácilmente verificarse a través del currículum vitae de la candidata que se adjunta al presente Informe.

4. Justificación de la propuesta del Consejo de Administración

El Consejo de Administración entiende que, para que un consejero pueda ejercer adecuadamente su función de supervisión y control, debe combinar de manera adecuada capacidades y competencias suficientes en los siguientes ámbitos:

- (i) conocimiento de los sectores en los que actúa la Sociedad;
- (ii) experiencia y conocimientos en aspectos económicos y financieros;
- (iii) experiencia y conocimiento de los mercados geográficos más relevantes para la Sociedad; y
- (iv) experiencia y conocimientos en gestión, liderazgo y estrategia empresarial.

El currículum vitae de Dña. Ana de Pro acredita su competencia y sus méritos para ocupar el cargo de consejero. Su dilatada experiencia en sectores relevantes para la Sociedad y sus profundos conocimientos en diversos campos empresariales, garantiza la aportación de puntos de vista plurales al debate de los asuntos en el Consejo de Administración.



Lo anterior, así como las razones que aboga la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para dicho nombramiento (las cuales este órgano hace suyas), hace que el Consejo de Administración entienda justificado y conveniente el nombramiento de Dña. Ana de Pro como consejera de la Sociedad, en el convencimiento de que dicho nombramiento aportará un perfil al Consejo de Administración que se considera valioso de cara al desarrollo de la actividad de la Sociedad.

Adicionalmente, su condición de consejero independiente reforzará el papel del Consejo de Administración como órgano de supervisión eficaz y como contrapeso efectivo del presidente del Consejo de Administración y consejero delegado.

5. Valoración de la competencia, experiencia y méritos del candidato

La competencia, experiencia y méritos de Dña. Ana de Pro se desprenden de su currículum vitae (adjunto al presente), del cual resultan sus capacidades para el puesto de consejero independiente. A modo de resumen, cabe indicar que

- (i) Dña Ana de Pro es Licenciada en Ciencias Empresariales, especializada en auditoría, por la Universidad Complutense de Madrid, y realizó un *PDG executive programme* por el IESE Business School.
- (ii) Comenzó su carrera profesional como auditora en Arthur Andersen, trabajando para empresas de diversos sectores como telecomunicaciones, ingeniería y construcción.
- (iii) Ha ocupado diversos puestos de responsabilidad, tanto en Metrovacesa, S.A. como Vice-Directora General y Directora de Finanzas (*Deputy General Manager & Finance Director*) como en Sacyr, S.A. donde fue nombrada Directora General Corporativa (*Corporate General Manager*).
- (iv) En la actualidad Dña. Ana de Pro es Directora Financiera (*Chief Financial Officer*) en Amadeus, S.A. donde se encarga a nivel global del control y de la gestión financiera del grupo Amadeus y donde además es miembro del equipo directivo de Amadeus.

En resumen, el candidato cuenta, en el entendimiento de este Consejo de Administración, con los requisitos de idoneidad, competencia, experiencia, formación, méritos y compromiso propios y necesarios para formar parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

6. Conclusiones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a la vista de lo anterior, considera justificado que Dña. Ana de Pro sea nombrada como consejera independiente de la Sociedad.



En consecuencia, el Consejo de Administración propone su nombramiento como consejera independiente de la Sociedad a la Junta General de Accionistas convocada para los días 31 de marzo y 1 de abril de 2015 en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

7. Categoría de consejero a la que pertenezca o deba ser adscrito

El candidato tendría la categoría de consejero independiente de la Sociedad.

8. Propuesta de acuerdo que se somete a la Junta General de Accionistas

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

“Nombrar a Dña. Ana de Pro Gonzalo, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo de la Castellana 42 y con D.N.I./N.I.F. 51.387.054-V como consejero de la Sociedad, por el plazo estatutario, con la calificación de independiente; en consecuencia, fijar en diez (10) el número de miembros del consejo de administración”.

En Madrid a 26 de febrero de 2015



Anexo



Ana de Pro, Vice Presidenta Senior y Directora Financiera

En su condición de Directora Financiera, Ana es la responsable global de la supervisión y gestión financiera del Grupo Amadeus. Tiene su sede de trabajo en Madrid y forma parte del equipo de Dirección Ejecutiva de Amadeus.

Ana cuenta con una vasta experiencia en el ámbito financiero y de gestión. Antes de su incorporación a Amadeus, había ocupado el cargo de Directora General Corporativa en Sacyr Vallehermoso desde 2002, rindiendo cuentas directamente ante el Presidente. Era responsable de las áreas de desarrollo corporativo, relaciones con los inversores, marketing, comercio electrónico y comunicación.

Antes de desempeñar dicho cargo, trabajó durante ocho años en Metrovacesa, como Vicedirectora General y Directora Financiera y sus funciones incluían contabilidad y administración, tesorería, supervisión de gestión, relaciones institucionales y planificación estratégica.

Entre 1990 y 1994 fue auditora sénior en Arthur Andersen, trabajando para compañías pertenecientes a sectores como, por ejemplo, telecomunicaciones, ingeniería y construcción.

Ana es Licenciada en Empresariales, especialidad Auditoría, por la Universidad Complutense de Madrid y ha realizado el Programa de Dirección General (PDG) de IESE Business School.

Su lengua materna es el español, y habla inglés y francés.



PROPUESTA DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. Introducción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) emite esta propuesta de modificación del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad (el “**Reglamento**”) que se somete a su aprobación por el Consejo de Administración. A los efectos oportunos, esta propuesta incluye igualmente el texto íntegro de las modificaciones.

Para facilitar a los consejeros la comprensión de los cambios que motivan esta propuesta, se ofrece una exposición de la finalidad y justificación de dichas modificaciones y, a continuación, se incluyen las propuestas de acuerdo que se someten a la aprobación del Consejo de Administración.

Por último, y con la finalidad de facilitar la comparación entre la nueva redacción de los artículos que se propone modificar y la que tienen actualmente, se incluye, como Anexo a este informe un texto donde se resaltan los cambios que se propone introducir sobre el texto actualmente vigente.

2. Justificación general de la propuesta

En línea con la modificación estatutaria y del Reglamento de la Junta General de Accionistas que se tiene previsto plantear a la Junta General ordinaria, las modificaciones que se proponen al Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se enmarcan, con carácter general, dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo la Sociedad, en relación a sus normas internas de gobierno corporativo de la Sociedad.

En concreto, los objetivos de estas modificaciones son los siguientes:

- a) Adaptar el Reglamento de la Junta General a las últimas novedades legislativas en materia de sociedades de capital y de sociedades anónimas cotizadas y, en concreto, a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (la “**Ley 31/2014**”).
- b) Revisar el Reglamento para introducir otras mejoras de carácter técnico.

Esta reforma del Reglamento complementa, además, la reforma de los Estatutos Sociales que se propone a la Junta General.

3. Estructura de la modificación y justificación general

La modificación se plantea estructurar en los siguientes bloques:

- a) Modificación de los artículos (i) 18 (Cese de los Consejeros), y (ii) 32 (Página Web) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados de los mismos.
- b) Modificación de los artículos (i) 5 (Composición Cualitativa), (ii) 9 (El Consejero Independiente Especialmente Facultado), (iii) 13 (Reuniones del Consejo de Administración), (iv) 14 (Desarrollo de las Sesiones), (v) 17 (Duración del Cargo), (vi) 23 (Obligaciones Generales), (vii) 25 (Deber de no Competencia), (viii) 26 (Conflictos de Interés), (ix) 27 (Uso de Activos Sociales), (x) 28 (Uso de información no Pública) y (xi) 29 (Oportunidades de Negocio) para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.
- c) Modificación de los artículos (i) 4 (Función General del Consejo), (ii) 15 (Nombramiento de Consejeros), y (iii) 35 (Operaciones con Consejeros y Accionistas Significativos), para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- d) Modificación de los artículos (i) 40 (La Comisión de Auditoría y Control), y (ii) 41 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, (b) reubicar las facultades de ambas comisiones, y para (c) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.
- e) Modificación del artículo 22 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - *European Platform of Regulatory Authorities*”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - *European Public Real Estate Association*”, al ser ésta la referencia correcta.
- f) Derogación de la Disposición Transitoria.

4. Justificación concreta de la modificación

Sobre la base de la agrupación de las modificaciones antes referidas, y con el fin de facilitar la explicación y justificación de la propuesta de modificación del Reglamento, la misma se va a realizar siguiendo el orden de los bloques de modificaciones que se someten a votación:

4.1 Modificación de los artículos (i) 18 (Cese de los Consejeros), y (ii) 32 (Página Web) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

Se proponen las siguientes modificaciones a los efectos de introducir determinadas mejoras técnicas en el Reglamento de la Sociedad:

- (i) **Artículo 18 (*Cese de los Consejeros*):** Se propone modificar este artículo y, en concreto, sustituir el término “Comisión de Nombramientos y Retribución” por “Comisión de Nombramientos y Retribuciones”, al ser éste el nombre correcto de la Comisión.
- (ii) **Artículo 32 (*Página Web*):** Se propone modificar este artículo a los efectos de incluir una mejora técnica consistente en la eliminación de la dirección de la página web corporativa “www.merlin-socimi.com” de modo que en caso de traslado de la página web no sea necesario modificar el Reglamento.

4.2 Modificación de los artículos (i) 5 (Composición Cualitativa), (ii) 9 (El Consejero Independiente Especialmente Facultado), (iii) 13 (Reuniones del Consejo de Administración), (iv) 14 (Desarrollo de las Sesiones), (v) 17 (Duración del Cargo), (vi) 23 (Obligaciones Generales), (vii) 25 (Deber de no Competencia), 26 (Conflictos de Interés), 27 (Uso de Activos Sociales), 28 (Uso de información no Pública) y 29 (Oportunidades de Negocio) para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.

Se proponen las siguientes modificaciones a los efectos de adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014:

- (i) **Artículo 5 (*Composición Cualitativa*):** Se propone modificar este artículo y, en particular, modificar su apartado 1 a los efectos de incluir la previsión recogida en el artículo 529 *bis* de la Ley de Sociedades de Capital introducido por la Ley 31/2014 en cuanto a la necesidad de que el Consejo vele por favorecer la diversidad de género, experiencias y conocimientos en los procesos de selección de sus miembros.
- (ii) **Artículo 9 (*El Consejero Independiente Especialmente Facultado*):** Se propone modificar este artículo y, en particular, modificar el título sustituyendo el actual que se refiere al “*Consejero Independiente Especialmente Facultado*” por “*El Consejero Coordinador*” y adaptar su contenido al tenor literal del artículo 529 *septies* apartado 2 introducido en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014.
- (iii) **Artículo 13 (*Reuniones del Consejo de Administración*):** Se propone modificar este artículo y, en particular, modificar su apartado 1 a los efectos de incluir la obligación de reunión del Consejo de Administración al menos de forma trimestral en línea con la novedad introducida en el artículo 245.3 de la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014.

- (iv) **Artículo 14 (*Desarrollo de las Sesiones*)**: Se propone modificar este artículo a los efectos de sustituir el término “independientes” por “no ejecutivos” en línea con el tenor del artículo 529 *quarter* de la Ley de Sociedades de Capital introducido por la Ley 31/2014.
- (v) **Artículo 17 (*Duración del Cargo*)**: Se propone modificar este artículo y, en particular, modificar su apartado 2 a los efectos de adaptar su contenido a las novedades introducidas en el artículo 529 *decies* apartado 2 b) de la Ley de Sociedades de Capital introducido por la Ley 31/2014, en relación a la posibilidad de designar a un consejero de manera transitoria en caso de que se produzca una vacante en el Consejo de Administración una vez convocada la Junta General y antes de su celebración.
- (vi) **Artículo 23 (*Obligaciones Generales*)**: Se propone modificar este artículo y, en particular modificar su apartado 1 a los efectos de adaptar su contenido a las novedades introducidas en el artículo 225, apartados 1 y 2 de la Ley de Sociedades de Capital, según redacción introducida por la Ley 31/2014, en cuanto al reforzamiento del deber general de diligencia de los consejeros quienes deberán obrar teniendo en cuenta la naturaleza del puesto y sus funciones y tener la dedicación adecuada, adoptando las medidas precisas para la buena dirección y control de la Sociedad.
- (vii) **Artículos 25 (*Deber de no Competencia*), 26 (*Conflictos de Interés*), 27 (*Uso de Activos Sociales*), 28 (*Uso de información no Pública*) y 29 (*Oportunidades de Negocio*)**:

Se propone modificar estos artículos y, en particular eliminar los actuales artículos 25 (“*Deber de no Competencia*”), 26 (“*Conflictos de Interés*”), 27 (“*Uso de Activos Sociales*”), 28 (“*Uso de información no Pública*”) y 29 (“*Oportunidades de Negocio*”) y sustituirlos por un nuevo artículo 25 denominado “*Protección de la Discrecionalidad Empresarial*”, un nuevo artículo 26 relativo al “*Deber de Lealtad*”, un nuevo artículo 27 relativo a las “*Obligaciones Básicas Derivadas del Deber de Lealtad*”, un nuevo artículo 28 relativo al “*Deber de Evitar Situaciones de Conflicto de Interés*” y un nuevo artículo 29 relativo al “*Régimen de Imperatividad y Dispensa*” a los efectos de incluir los nuevos deberes y obligaciones de lealtad y diligencia de los administradores introducidas en los artículos 226 a 230 de la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014.

4.3 Modificación de los artículos (i) 4 (Función General del Consejo), (ii) 15 (Nombramiento de Consejeros), y (iii) 35 (Operaciones con Consejeros y Accionistas Significativos), para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (b) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

Se proponen las siguientes modificaciones a los efectos de (i) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014 y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados:

- (i) **Artículo 4 (*Función General del Consejo*)**, en cuanto a:
 - a) **Sus apartados 3 (l), 4 (h) y (n)** a los efectos de matizar en el listado de materias indelegables del Consejo de Administración aquellas que la normativa de aplicación reserva a la junta general de conformidad con las novedades introducidas en los artículos 511 bis e), 529 *octodecies* 2 y 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital por los artículos 36, 57 y 18 de la Ley 31/2014.
 - b) **Sus apartados 3 (m), 4 (b) y (g)** a los efectos de introducir determinadas mejoras técnicas.
- (ii) **Artículo 15 (*Nombramiento de Consejeros*)**, en cuanto a:
 - a) **Su apartado 1** los efectos de introducir determinadas mejoras técnicas.
 - b) **Su apartado 2 y sus nuevos apartados 3 y 4** a los efectos de adecuar su contenido al nuevo artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de capital introducido por el artículo 48 de la Ley 31/2014 en relación con los sistemas de nombramiento y reelección de los Consejeros en las sociedades cotizadas.
- (iii) **Artículo 35 (*Operaciones con Consejeros y Accionistas Significativos*)**: en cuanto a:
 - a) **Sus apartados 1 y 2** a los efectos de adecuar su redacción a las modificaciones introducidas en los artículos 229.1.a) y 230.2 de la Ley de Sociedades de Capital por los artículos 17 y 18 de la Ley 31/2014 en relación con los supuestos en los que el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, autorizará las operaciones de la sociedad con consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas vinculadas.

- b) **Su apartado 4** a los efectos de introducir determinadas mejoras técnicas, eliminando la referencia al Informe Anual de Gobierno Corporativo por ser una redacción redundante.

4.4 Modificación de los artículos (i) 40 (La Comisión de Auditoría y Control), y (ii) 41 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, (b) reubicar las facultades de ambas comisiones, y para (c) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

(i) **Artículo 40 (La Comisión de Auditoría y Control):** en cuanto a:

- a) **La modificación de sus apartados 5 (a), (b), nuevos apartados (d) (j), (l), (m) y (p)** a los efectos de adecuar las funciones básicas que corresponden a la Comisión de Auditoría y Control a la redacción del artículo 529 *quaterdecies* de la Ley de Sociedades de Capital modificado por el artículo 52 de la Ley 31/2014.
- b) **La supresión de sus antiguos apartados 5 (o), (p), (q) y (s)** a los efectos de atribuir las funciones recogidas en estos apartados a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al considerarse las funciones más propias de esta comisión.
- c) **La incorporación de sus nuevos apartados 9, 10, 11, y 12 y la modificación de su nuevo apartado 13** (según la nueva normativa) a los efectos de completar el régimen de funcionamiento de las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control en línea con el régimen general del Consejo de Administración.

(ii) **Artículo 41 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones):** en cuanto a:

- a) **La modificación de sus apartados 4 (a), (b), (f), (g), (h), y (l)** a los efectos de adecuar las responsabilidades básicas que corresponden a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la redacción del artículo 529 *quindecies.3 (a), (b), (e) y (g)* de la Ley de Sociedades de Capital modificado por el artículo 52 de la Ley 31/2014.
- b) **La incorporación de sus nuevos apartados 4 (p), (q), (r) y (s)** a los efectos de ampliar las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que anteriormente venían atribuidas a la Comisión de Auditoría y Control al considerarse las funciones más propias de esta comisión.
- c) **La incorporación de sus nuevos apartados 8, 9, 10, y 11** a los efectos de completar el régimen de funcionamiento de las reuniones

de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en línea con el régimen general del Consejo de Administración

4.5 Modificación del artículo 22 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - *European Platform of Regulatory Authorities*”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - *European Public Real Estate Association*”.

Modificación de la referencia incluida en el artículo 22 (Retribución de los Consejeros) a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - *European Platform of Regulatory Authorities*”, que fue incluida por error en dicho artículo, por la referencia a “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - *European Public Real Estate Association*”, que es la referencia correcta.

4.6 Derogación de la Disposición Transitoria.

Se propone eliminar la Disposición Transitoria al haber quedado su contenido superado tras la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad.

5. Propuesta de acuerdo

“1 Modificación de los artículos (i) 18 (Cese de los Consejeros), y (ii) 32 (Página Web) para mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar los artículos (i) 18 (Cese de los Consejeros), y (ii) 32 (Página web) del Reglamento del Consejo de Administración los cuales, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 18.- CESE DE LOS CONSEJEROS

- 1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien.*
- 2. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Podrá proponerse el cese de Consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura*

de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad.

3. *Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:*
 - (a) *cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;*
 - (b) *cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;*
 - (c) *cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros;*
 - (d) *cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;*
 - (e) *cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales;*
 - (f) *cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y*
 - (g) *cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.*
4. *En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.*

El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes

inherentes a su cargo o hubiese incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas descritas en la definición de consejero independiente que se establezca en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

ARTÍCULO 32.- PÁGINA WEB

1. *La Sociedad mantendrá la página web corporativa para atender el ejercicio por parte de los accionistas del derecho de información y para difundir la información relevante exigida por la legislación sobre el mercado de valores, en la que se incluirán los documentos e informaciones previstos por la normativa aplicable, incluyendo la información y documentación relativa a la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, así como cualquier otra documentación e información que el Consejo de Administración considere oportuno poner a disposición de los accionistas a través de este medio.*
 2. *Corresponde al Consejo de Administración disponer la información que deba incorporarse a la página web corporativa de la Sociedad en cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa aplicable y, siendo responsable de su actualización en los términos previstos por la legislación vigente.*
- 2 Modificación de los artículos (i) 5 (Composición Cualitativa), (ii) 9 (El Consejero Independiente Especialmente Facultado), (iii) 13 (Reuniones del Consejo de Administración), (iv) 14 (Desarrollo de las Sesiones), (v) 17 (Duración del Cargo), (vi) 23 (Obligaciones Generales), (vii) 25 (Deber de no Competencia), (viii) 26 (Conflictos de Interés), (ix) 27 (Uso de Activos Sociales), (x) 28 (Uso de información no Pública) y (xi) 29 (Oportunidades de Negocio) para adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014.**

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar los artículos (i) 5 (Composición Cualitativa), (ii) 9 (El Consejero Independiente Especialmente Facultado), (iii) 13 (Reuniones del Consejo de Administración), (iv) 14 (Desarrollo de las Sesiones), (v) 17 (Duración del Cargo), (vi) 23 (Obligaciones Generales), (vii) 25 (Deber de no Competencia), (viii) 26 (Conflictos de Interés), (ix) 27 (Uso de Activos Sociales), (x) 28 (Uso de información no Pública) y (xi) 29 (Oportunidades de Negocio), del Reglamento del Consejo de Administración los cuales, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 5.- COMPOSICIÓN CUALITATIVA

1. *El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, velará para que, en la composición de este órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que éstos sean el mínimo necesario. Asimismo, velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras.*
2. *El Consejo velará, en el ejercicio de las funciones antes descritas, para que dentro de los Consejeros externos la relación de Consejeros dominicales e independientes refleje, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por Consejeros dominicales y el resto del capital y para que el número de Consejeros independientes sea, como mínimo, un tercio de total de los miembros del Consejo de Administración.*
3. *Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.*
4. *Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta General de Accionistas.*
5. *El Consejo evitará cualquier discriminación entre los accionistas en su acceso al Consejo a través de consejeros dominicales.*

ARTÍCULO 9.- EL CONSEJERO COORDINADOR

En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración deberá nombrar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un Consejero de entre los Consejeros independientes como consejero coordinador que estará especialmente facultado para:

- (a) *Solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente.*
- (b) *Solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración ya convocadas.*
- (c) *Coordinar y reunir a los Consejeros externos.*

- (d) *Dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.*

ARTÍCULO 13.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. *El Consejo se reunirá, de ordinario, un mínimo de cuatro (4) veces al año y, a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad. En cualquier caso, deberá reunirse una vez al trimestre. Asimismo, el Consejo deberá reunirse cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, el Consejero especialmente facultado para ello o dos (2) de los Consejeros independientes, en cuyo caso se convocará por el Presidente, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.*

Los Consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

En cualquier caso, el Consejo deberá reunirse necesariamente en el plazo máximo de tres (3) meses contados a partir del cierre del ejercicio social, a efectos de formular las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

2. *La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico o cualquier otro medio que permita su recepción, por el Secretario del Consejo o quien haga sus veces, por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco (5) días. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del Consejero la información que se juzgue necesaria.*

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

3. *El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.*

4. *El Presidente del Consejo de Administración decidirá sobre el orden del día de la sesión. Cualquier Consejero podrá solicitar al Presidente del Consejo de Administración la inclusión de asuntos en el orden del día y éste estará obligado a dicha inclusión cuando la solicitud se hubiese formulado con una antelación no inferior a dos (2) días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.*
5. *Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.*
6. *El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún Consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.*

Aquellos no asistentes físicamente al lugar de la reunión que utilicen medios de comunicación que permitan que ésta se produzca de forma simultánea y recíproca con el lugar de reunión y con los demás miembros que utilicen medios de comunicación a distancia, serán considerados asistentes a todos los efectos y podrán emitir su voto a través del medio de comunicación utilizado.

7. *El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. No obstante, el Consejo se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.*
8. *El Consejo podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión siempre que ningún Consejero se oponga a este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales, y el voto podrá emitirse por escrito o por correo electrónico, siempre que quede asegurada la identidad del Consejero que lo emite.*

ARTÍCULO 14.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. *Los Consejeros deberán acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán otorgar su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo. Los Consejeros no ejecutivos únicamente podrán otorgar su representación a otro Consejero no ejecutivo. La representación*

podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones.

- 2. El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones del órgano.*
- 3. Salvo en los casos en que la ley o los Estatutos específicamente establezcan otros quórum de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes, presentes o representados, en la reunión. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.*
- 4. El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los Consejeros.*
- 5. De las sesiones del Consejo, se levantará acta por el Secretario, que firmarán, por lo menos, el Presidente o el Vicepresidente en su caso, y el Secretario o Vicesecretario, en su caso, y serán transcritas o recogidas, conforme a la normativa legal, en un libro especial de actas del Consejo.*

Las actas se aprobarán por el propio Consejo, al final de la reunión o en la inmediatez posterior.

Para facilitar la ejecución de acuerdos y, en su caso, la elevación a público de los mismos, las actas podrán ser aprobadas parcialmente, recogiendo, en cada una de las partes aprobadas, uno o más acuerdos.

ARTÍCULO 17.- DURACIÓN DEL CARGO

- 1. Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo previsto por los Estatutos y podrán ser reelegidos, una o varias veces por periodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por dos (2) mandatos adicionales a su mandato inicial.*
- 2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior. Asimismo, en el caso en el que se produzca una vacante en el Consejo de Administración una vez convocada la Junta General y antes de su celebración, el Consejo podrá designar un Consejero hasta la celebración de la siguiente Junta General.*

ARTÍCULO 23.- OBLIGACIONES GENERALES

1. *En el desempeño de sus funciones, el Consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones que se le hayan atribuido, y actuando siempre con fidelidad al interés social. Asimismo, deberá tener la dedicación adecuada y adoptará las medidas precisas para la buena dirección y el control de la Sociedad.*

En particular, el Consejero queda obligado a:

- (a) *informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y, en su caso, de los órganos delegados a los que pertenezca;*
- (b) *asistir a las reuniones del Consejo y participar activamente en las deliberaciones a fin de que su criterio contribuya efectivamente en la toma de decisiones;*

En el caso de que, por causa justificada, no pueda asistir a las sesiones a las que ha sido convocado, deberá instruir al Consejero que haya de representarlo;

- (c) *aportar su visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad;*
- (d) *realizar cualquier cometido específico que le encomiende el Consejo o cualquiera de sus órganos delegados y/o consultivos y se halle razonablemente comprendido en su compromiso de dedicación;*
- (e) *investigar cualquier irregularidad en la gestión de la Sociedad de la que haya podido tener noticia, vigilar cualquier situación de riesgo, y poner en conocimiento del Consejo o del órgano competente de la Sociedad cualesquiera de dichas irregularidades en la gestión de la Sociedad de las que haya podido tener noticia;*
- (f) *instar a las personas con capacidad de convocatoria para que convoquen una reunión extraordinaria del Consejo o incluyan en el orden del día de la primera que haya de celebrarse los extremos que considere convenientes; y*
- (g) *oponerse a los acuerdos contrarios a la ley, a los Estatutos o el interés social, y solicitar la constancia en acta de su posición cuando lo considere más conveniente para la tutela del interés social.*

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación al Secretario del Consejo, aunque no tuviere la condición de consejero.

2. *En todo caso, los consejeros deberán dedicar a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia, los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida.*

ARTÍCULO 25.- PROTECCIÓN DE LA DISCRECIONALIDAD EMPRESARIAL.

1. *En el ámbito de las decisiones estratégicas y de negocio, sujetas a la discrecionalidad empresarial, el estándar de diligencia de un ordenado empresario se entenderá cumplido cuando el Consejero haya actuado de buena fe, sin interés personal en el asunto objeto de decisión, con información suficiente y con arreglo a un procedimiento de decisión adecuado.*
2. *No se entenderán incluidas dentro del ámbito de discrecionalidad empresarial aquellas decisiones que afecten personalmente a otros Consejeros y personas vinculadas y, en particular, aquellas que tengan por objeto autorizar las operaciones previstas en el artículo 29 de este Reglamento.*

ARTÍCULO 26.- DEBER DE LEALTAD

1. *Los Consejeros deberán desempeñar el cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe y en el mejor interés de la sociedad.*
2. *La infracción del deber de lealtad determinará no solo la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social, sino también la de devolver a la Sociedad el enriquecimiento injusto obtenido por el Consejero.*

ARTÍCULO 27. OBLIGACIONES BÁSICAS DERIVADAS DEL DEBER DE LEALTAD

En particular, el deber de lealtad obliga al Consejero a:

- a) *No ejercitar sus facultades con fines distintos de aquéllos para los que le han sido concedidas.*
- b) *Guardar secreto y confidencialidad sobre las informaciones, datos, informes o antecedentes a los que haya tenido acceso en el desempeño de su cargo, en los términos del artículo 24.*
- c) *Abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de*

abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de Consejero, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.

- d) Desempeñar sus funciones bajo el principio de responsabilidad personal con libertad de criterio o juicio e independencia respecto de instrucciones y vinculaciones de terceros.*
- e) Adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad.*

ARTÍCULO 28. DEBER DE EVITAR SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS.

- 1. El deber de evitar situaciones de conflicto de interés a que se refieren la letra e) del artículo 27 anterior obliga al Consejero a abstenerse de:*
 - a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.*
 - b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de Consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.*
 - c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.*
 - d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.*
 - e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.*
 - f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad*
- 2. Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero. En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al consejo de administración cualquier*

situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

3. *A los efectos de este Reglamento, se considerarán personas vinculadas a los Consejeros, las que determine la normativa de aplicación vigente, en cada momento (en adelante, **Personas Vinculadas**).*

ARTÍCULO 29.- RÉGIMEN DE IMPERATIVIDAD Y DISPENSA

1. *El régimen relativo al deber de lealtad y a la responsabilidad por su infracción es imperativo.*
2. *No obstante lo dispuesto en el apartado precedente, la Sociedad podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el artículo anterior en casos singulares autorizando la realización por parte de un Consejero o una persona vinculada de una determinada transacción con la sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero.*

La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales.

En los demás casos, la autorización también podrá ser otorgada por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del Consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso.

3. *La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.*
4. *En todo caso, a instancia de cualquier socio, la Junta General resolverá sobre el cese del Consejero que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.*
- 3 **Modificación de los artículos (i) 4 (Función general del consejo), (ii) 15 (Nombramiento de Consejeros) y (iii) 35 (Operaciones con consejero y accionistas significativos) para (i) adecuar su redacción a las**

modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, y para (ii) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificación de los artículos (i) 4 (Función general del consejo), (ii) 15 (Nombramiento de Consejeros) y (iii) 35 (Operaciones con consejero y accionistas significativos) del Reglamento del Consejo de Administración los cuales, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 4.- FUNCIÓN GENERAL DEL CONSEJO

1. *El Consejo dispone de las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en materias reservadas a la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.*
2. *El Consejo velará para que en sus relaciones con terceros y grupos de interés la Sociedad respete la legislación vigente; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos explícitos e implícitos; respete los usos y buenas prácticas propias de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que la Sociedad decida aceptar voluntariamente.*
3. *El Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.*
 - (a) *En particular, a título enunciativo y no limitativo, el Consejo de Administración se reserva la competencia de aprobar: la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados;*
 - (b) *la preparación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación a la Junta General y la preparación del Informe sobre remuneración de Consejeros;*
 - (c) *la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;*
 - (d) *la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;*
 - (e) *la formulación de la política de dividendos, efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo a la Junta General sobre la*

aplicación del resultado, y pudiendo acordar el pago de cantidades a cuenta de dividendos;

- (f) el nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;*
- (g) la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;*
- (h) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;*
- (i) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación;*
- (j) la evaluación anual del propio Consejo, de su Presidente (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) y de sus Comisiones;*
- (k) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.*
- (l) La aprobación de:*
 - (i) las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:*
 - (i) los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;*
 - (ii) la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;*
 - (iii) la política de gobierno corporativo;*
 - (iv) la política de responsabilidad social corporativa;*
 - (v) la política de retribuciones de los altos directivos;*

- (vi) *la política de dividendos y de autocartera;*
 - (vii) *la política general de riesgos;*
 - (viii) *la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control; y*
- (ii) *las siguientes decisiones:*
- (i) *a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, el nombramiento y eventual cese de, en su caso, los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;*
 - (ii) *la fijación de la retribución de los Consejeros (conforme a la política de retribuciones aprobada por la Junta General en cada momento) y de los altos directivos;*
 - (iii) *la evaluación periódica del desempeño del Presidente del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y*
 - (iv) *la evaluación periódica del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - (v) *la evaluación periódica del desempeño de los Consejeros y de los altos directivos de la Sociedad, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;*
 - (vi) *la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;*
 - (vii) *las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.*
- (m) *salvo que vengan atribuidas a la Junta General, las operaciones que la Sociedad realice con partes vinculadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de este Reglamento;*
- (n) *recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo, dirigiendo su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa;*

- (o) *la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración; y*
 - (p) *cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales reserven al conocimiento del órgano en pleno.*
4. *Asimismo, corresponderá al Consejo, con carácter indelegable, la definición de la estrategia de la Sociedad y de la organización precisa para su ejecución, así como la supervisión y el control de la gestión en aras a asegurar que se cumplen los objetivos de inversión y negocio marcados y se respeta el objeto e interés social de la Sociedad. En particular, a título enunciativo y no limitativo, son competencias indelegables del Consejo las siguientes:*
- (a) *la aprobación de la Estrategia de Negocio a largo plazo de la Sociedad, de su Plan de Negocios anual y de sus planes estratégicos quinquenales;*
 - (b) *las propuesta de reducciones de capital social, emisiones de acciones (salvo bajo el Plan de Acciones para Empleados Directivos) y recompra de acciones, fusiones, transformaciones, escisiones, etc. y cualquier cambio a la cotización de la Sociedad o a su estatus como SOCIMI;*
 - (c) *la aprobación del informe anual de gobierno corporativo, de la declaración de responsabilidad y declaraciones relacionadas con la información financiera intermedia (previa recomendación de la Comisión de Auditoría y Control);*
 - (d) *la aprobación de cualesquiera modificaciones sustanciales en las políticas o prácticas contables de la Sociedad (previa recomendación de la Comisión de Auditoría y Control);*
 - (e) *cualquier asunto relacionado con la adquisición de, o la fusión con, otra sociedad cotizada;*
 - (f) *adquisiciones, enajenaciones, desarrollo, restauraciones de propiedades, y otras operaciones cuyo valor exceda de 150 millones de euros o cualquier operación relevante cuyo valor sea inferior a 150 millones de euros y se trate de una operación que no se encuentre en el curso ordinario de los negocios del Grupo;*
 - (g) *nombramiento o cese del Presidente, de un Consejero (por cooptación) o del Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración (en todos los casos, previa propuesta o informe*

favorable, según proceda, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones), ;

- (h) la fijación de la remuneración (conforme a la política de remuneración aprobada por la Junta General) de los Consejeros y sus informes directos (previa recomendación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones);*
 - (i) la autorización de inversiones conjuntas de la Sociedad (o de cualquier otra sociedad de su grupo) con uno o más terceros;*
 - (j) la autorización de financiaciones externas para la adquisición de un activo individual en las que el ratio de deuda incurrida sobre el valor de la adquisición e inversiones previstas supere el 50%;*
 - (k) la autorización de operaciones de cobertura o la contratación de derivados, salvo que dichas operaciones o derivados estén relacionados con la cobertura de deuda incurrida por la Sociedad;*
 - (l) la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato exceda de 3.000.000 euros anuales;*
 - (m) cambios relacionados con la política de endeudamiento de la Sociedad;*
 - (n) la resolución de conflictos de interés cuando dicha facultad no venga legal o estatutariamente atribuida a la Junta General; y*
 - (o) la autorización para sobrepasar el límite anual de gastos totales.*
- 5. El Consejo desarrollará todas sus funciones de conformidad con el interés social, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la Sociedad, actuando para ello con unidad de propósito e independencia de criterio.*
- 6. El Consejo velará por el cumplimiento por la Sociedad de sus deberes éticos y de su deber de actuación de buena fe.*
- 7. El Consejo velará igualmente para que ningún accionista reciba un trato de privilegio en relación con los demás.*

ARTÍCULO 15.- NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS

- 1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo (caso de nombramientos por cooptación) de conformidad con las previsiones contenidas en la ley y en los Estatutos sociales.*

2. *La propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del Consejo de Administración corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si se trata de Consejeros independientes, y al propio Consejo, en los demás casos.*
3. *La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del Consejo de Administración en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta General o del propio Consejo.*
4. *La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier Consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*
5. *El Consejo y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente previstos en el artículo 5 del presente Reglamento.*
6. *Los miembros del Consejo de Administración estarán sujetos, en la medida que les sea aplicable, a la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, a la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y demás normativa en materia de incompatibilidades.*

ARTÍCULO 35.- OPERACIONES CON CONSEJEROS Y ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS.

1. *Salvo en aquellos supuesto en que la autorización esté atribuida a la Junta General, el Consejo de Administración conocerá y, en su caso, autorizará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas.*
2. *Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en los siguientes supuestos:*
 - (a) *cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;*

- (b) cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
- (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes;
 - (ii) que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
 - (iii) que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.
3. El Consejo deberá aprobar las operaciones previstas en el apartado 1, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría; y, los Consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.
4. Las operaciones referidas en los apartados anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.
4. **Modificación de los artículos (i) 40 (La Comisión de Auditoría y Control), y (ii) 41 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para (a) adecuar su redacción a las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, (b) reubicar las facultades de ambas comisiones, y para (c) mejorar técnicamente la redacción de determinados apartados.**

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar los artículos (i) 40 (La Comisión de Auditoría y Control), y (ii) 41 (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones) que, en lo sucesivo, tendrán la siguiente redacción:

ARTÍCULO 40.- LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

1. La Comisión de Auditoría y Control estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2. *Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por un plazo máximo de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.*
3. *La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control deberán ser Consejeros independientes. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control, y de forma especial su Presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.*
4. *La Comisión designará de su seno un Presidente que deberá ser un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.*

Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

5. *Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:*
 - (a) *informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría;*
 - (b) *elegir al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación; asimismo, recabar regularmente de los auditores de cuentas externos información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones;*
 - (c) *examinar, en caso de renuncia del auditor externo, las circunstancias que lo hubieran motivado;*
 - (d) *supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externos las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;*

- (e) *velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;*
- (f) *proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;*
- (g) *servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;*
- (h) *revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;*
- (i) *aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas;*
- (j) *establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.*

En todo caso, recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas;

- (k) *supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;*
- (l) *supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.*

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;

- (m) *emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado (j) anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría;*
- (n) *nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad;*
- (o) *informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de un potencial grupo del que sea matriz la sociedad;*
- (p) *informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo y en particular, sobre:*

- (i) *la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y*
 - (ii) *las operaciones con partes vinculadas.*
 - (q) *cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, el Presente Reglamento y la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad; y*
6. *La Comisión de Auditoría y Control será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de cualquiera de los miembros de la propia Comisión. La convocatoria se cursará por carta, telegrama, telefax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción.*
 7. *En todo caso la Comisión de Auditoría y Control se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.*
 8. *La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de miembros concurrentes, presentes o representados. En caso de empate, el presidente de la Comisión de Auditoría tendrá voto dirimente.*

Se levantará acta de los acuerdos adoptados en cada sesión, de los que se dará cuenta al pleno del Consejo, remitiéndose o entregándose copia del acta a todos los miembros del Consejo.
 9. *Las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.*
 10. *El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún miembro, autorizar la celebración de reuniones de la Comisión con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.*

Aquéllos no asistentes físicamente al lugar de la reunión que utilicen medios de comunicación que permitan que ésta se produzca de forma simultánea y recíproca con el lugar de reunión y con los demás miembros que utilicen medios de comunicación a distancia, serán considerados asistentes a todos los efectos y podrán emitir su voto a través del medio de comunicación utilizado.

- 11. La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. No obstante, la Comisión de Auditoría y Control se entenderá válidamente constituida sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.*
- 12. La Comisión de Auditoría y Control podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión siempre que ningún miembro se oponga a este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales, y el voto podrá emitirse por escrito o por correo electrónico, siempre que quede asegurada la identidad del miembro que lo emite.*
- 13. La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias, el cual se hará público en los términos que disponga la normativa de aplicación, en cada momento vigente.*
- 14. El personal de la Sociedad estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan cuando la Comisión así lo solicite. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas de la Sociedad.*
- 15. Cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar asesoramiento de expertos externos, poniendo esta circunstancia en conocimiento del Secretario o Vicesecretario del Consejo, quien se hará cargo de la contratación de los servicios correspondientes.*

ARTÍCULO 41.- LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

- 1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros externos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5).*

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo.

2. *Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por un plazo máximo de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.*
3. *La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.*

Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma ni Consejeros. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

4. *Sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:*
 - (a) *evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;*
 - (b) *elegir al consejo de administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas; informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas;*
 - (c) *informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración;*
 - (d) *informar las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control;*

- (e) *informar al Consejo de Administración del desempeño de las funciones del Presidente;*
- (f) *examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y, de existir, del Consejero Delegado de la Sociedad, y, en su caso formular propuestas al Consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;*
- (g) *informar las propuestas de nombramiento y cese de los miembros del equipo directivo y las condiciones básicas de sus contratos;*
- (h) *establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;*
- (i) *establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así como el mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo Consejero y de miembro de una determinada comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna al efecto;*
- (j) *velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;*
- (k) *considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;*
- (l) *proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos, velando por su observancia;*
- (m) *analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;*
- (n) *velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;*

- (o) *asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento;*
- (p) *supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el artículo 35 del presente Reglamento;*
- (q) *establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;*
- (r) *supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;*
- (s) *en relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:*
 - (i). *revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;*
 - (ii). *impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;*
 - (iii). *supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;*
 - (iv). *conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;*
 - (v). *conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;*

- (vi). *informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.*
 - (t) *cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.*
5. *La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, al menos una vez al año. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.*
 6. *Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de cualquiera de los miembros de la propia Comisión. La convocatoria se cursará por carta, telegrama, telefax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción.*
 7. *La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de miembros concurrentes, presentes o representados. En caso de empate, el presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá voto dirimente.*
 8. *Las reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.*
 9. *El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún miembro, autorizar la celebración de reuniones de la Comisión con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.*
 10. *Aquéllos no asistentes físicamente al lugar de la reunión que utilicen medios de comunicación que permitan que ésta se produzca de forma simultánea y recíproca con el lugar de reunión y con los demás miembros que utilicen medios de comunicación a distancia, serán considerados*

asistentes a todos los efectos y podrán emitir su voto a través del medio de comunicación utilizado.

11. *La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. No obstante, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se entenderá válidamente constituida sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.*
12. *La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión siempre que ningún miembro se oponga a este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales, y el voto podrá emitirse por escrito o por correo electrónico, siempre que quede asegurada la identidad del miembro que lo emite.*
13. *Cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento de expertos externos, poniendo esta circunstancia en conocimiento del Secretario o Vicesecretario del Consejo, quien se hará cargo de la contratación de los servicios correspondientes.*
14. *Se levantará acta de los acuerdos adoptados en cada sesión, de los que se dará cuenta al pleno del Consejo, remitiéndose o entregándose copia del acta a todos los miembros del Consejo.*
- 5 ***Modificación del artículo 22 (Retribución de los Consejeros) para sustituir la referencia a “Plataforma Europea de Autoridades Regulatorias - European Platform of Regulatory Authorities”, que fue incluida por error en la redacción del referido artículo, por “Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association”.***

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Modificar el artículo 22 (Retribución de los Consejeros) del Reglamento el cual, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 22.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. *Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión*

y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte.

2. *Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (o que, sin ser consejeros ejecutivos o dominicales, tengan la consideración de otros consejeros externos), tendrán derecho a percibir una retribución por tal condición que consistirá en una asignación fija anual fijada por la Junta General de accionistas.*
3. *Los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección y mantengan con la Sociedad una relación laboral, mercantil, civil o de prestación de otra clase de servicios tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de dichas funciones, totalmente independiente de su condición de consejeros y compatible con la misma. En particular, estos consejeros:*
 - (a) *Tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de sus funciones de alta dirección por un importe total equivalente a:*
 - (i) *la mayor de las siguientes cantidades: (i) el 6% de las rentas brutas percibidas por la sociedad y sus filiales en el ejercicio; y (ii) el 0,6% del valor neto de los activos de la sociedad y sus filiales (incluida la caja) calculado conforme a los estándares de la Asociación Europea de Inmobiliarias Cotizadas - European Public Real Estate Association (EPRA NAV);*
 - (ii) *reducida en el importe de los gastos operativos anuales de la Sociedad y sus filiales (incluyendo, en particular, gastos de retribución del personal, gastos de auditoría, gastos de asesoramiento fiscal, laboral y legal, gastos de tasación y valoración de la cartera de inmuebles, alquileres, comisiones de administración, gastos de gestión y organización, gastos y costes asociados con operaciones de adquisición y/o venta de activos no completadas y otros gastos generales).*

La cantidad resultante del citado cálculo se podrá repartir entre los siguientes conceptos: (i) una cantidad fija, tanto en metálico como en especie, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, (ii) una cantidad variable ligada a indicadores del rendimiento del administrador o de los resultados de la Sociedad, (iii) una parte asistencial, que incluirá los sistemas de previsión y seguros oportunos, (iv) compensaciones por los compromisos de no

competencia asumidos, y/o (v) una indemnización en los supuestos de cese del administrador por razón distinta del incumplimiento grave de sus obligaciones.

Corresponderá al Consejo de Administración proceder al reparto del importe total retributivo antes indicado entre los consejeros que desempeñen funciones de alta dirección en la Sociedad, determinando para cada uno de ellos el importe concreto de cada una de las referidas partidas retributivas, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo velará por que las retribuciones individuales resultantes del citado reparto tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entrañe el cargo ejecutivo o de alta dirección desempeñado por cada consejero ejecutivo. Los consejeros ejecutivos afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

- (b) *Asimismo, y con carácter acumulativo a lo previsto en los apartados anteriores, la retribución de los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección podrá igualmente consistir en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. La aplicación de estos sistemas, requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.*

6 Modificación de la Disposición Transitoria.

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Derogar y eliminar la Disposición Transitoria la cual se entenderá como no puesta en el Reglamento del Consejo de Administración”

* * *

Madrid, a 26 de febrero de 2015

Anexo

ARTÍCULO 4.- FUNCIÓN GENERAL DEL CONSEJO

1. El Consejo dispone de las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo en materias reservadas a la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.
2. El Consejo velará para que en sus relaciones con terceros y grupos de interés la Sociedad respete la legislación vigente; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos explícitos e implícitos; respete los usos y buenas prácticas propias de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que la Sociedad decida aceptar voluntariamente.
3. El Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legal o estatutariamente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.
 - (a) En particular, a título enunciativo y no limitativo, el Consejo de Administración se reserva la competencia de aprobar: la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados;
 - (b) la preparación del Informe Anual sobre Gobierno Corporativo para su presentación a la Junta General y la preparación del Informe sobre remuneración de Consejeros;
 - (c) la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;
 - (d) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;
 - (e) la formulación de la política de dividendos, efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo a la Junta General sobre la aplicación del resultado, y pudiendo acordar el pago de cantidades a cuenta de dividendos;
 - (f) el nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de Consejeros independientes o previo informe de tal comisión en el caso del resto de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;

- (g) la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones;
- (h) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;
- (i) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación;
- (j) la evaluación anual del propio Consejo, de su Presidente (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) y de sus Comisiones;
- (k) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- (l) La aprobación de:
 - (i) las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
 - (i) los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;
 - (ii) la definición de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;
 - (iii) la política de gobierno corporativo;
 - (iv) la política de responsabilidad social corporativa;
 - (v) la política de retribuciones de los ~~Consejeros~~ y altos directivos;
 - (vi) la política de dividendos y de autocartera;
 - (vii) la política general de riesgos;
 - (viii) la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control; y
 - (ii) las siguientes decisiones:

- (i) a propuesta del Presidente del Consejo de Administración, el nombramiento y eventual cese de, en su caso, los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;
 - (ii) la fijación de la retribución de los Consejeros (conforme a la política de retribuciones aprobada por la Junta General en cada momento) y de los altos directivos;
 - (iii) la evaluación periódica del desempeño del Presidente del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y
 - (iv) la evaluación periódica del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
 - (v) la evaluación periódica del desempeño de los Consejeros y de los altos directivos de la Sociedad, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
 - (vi) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
 - (vii) las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General.
- (m) Las ~~salvo que vengan atribuidas a la Junta General, las~~ operaciones que la ~~sociedad~~ Sociedad realice con partes vinculadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de este Reglamento;
- (n) recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo, dirigiendo su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa;
- (o) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración; y
- (p) cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales reserven al conocimiento del órgano en pleno.
4. Asimismo, corresponderá al Consejo, con carácter indelegable, la definición de la estrategia de la Sociedad y de la organización precisa para su ejecución, así como la supervisión y el control de la gestión en aras a asegurar que se cumplen los objetivos de inversión y negocio marcados y se respeta el objeto e interés social

de la Sociedad. En particular, a título enunciativo y no limitativo, son competencias indelegables del Consejo las siguientes:

- (a) la aprobación de la Estrategia de Negocio a largo plazo de la Sociedad, de su Plan de Negocios anual y de sus planes estratégicos quinquenales;
- (b) ~~cambios relacionados con la estructura de capital de la Sociedad~~ incluyendo las propuesta de reducciones de capital social, emisiones de acciones (salvo bajo el Plan de Acciones para Empleados Directivos) y recompra de acciones, fusiones, transformaciones, escisiones, etc. y cualquier cambio a la cotización de la Sociedad o a su estatus como SOCIMI;
- (c) la aprobación del informe anual de gobierno corporativo, de la declaración de responsabilidad y declaraciones relacionadas con la información financiera intermedia (previa recomendación de la Comisión de Auditoría y Control);
- (d) la aprobación de cualesquiera modificaciones sustanciales en las políticas o prácticas contables de la Sociedad (previa recomendación de la Comisión de Auditoría y Control);
- (e) cualquier asunto relacionado con la adquisición de, o la fusión con, otra sociedad cotizada;
- (f) adquisiciones, enajenaciones, desarrollo, restauraciones de propiedades, y otras operaciones cuyo valor exceda de 150 millones de euros o cualquier operación relevante cuyo valor sea inferior a 150 millones de euros y se trate de una operación que no se encuentre en el curso ordinario de los negocios del Grupo;
- (g) nombramiento o cese del Presidente, de un Consejero ~~y (por cooptación) o~~ del Secretario o Vicesecretario del Consejo ~~(previa recomendación de~~ Administración (en todos los casos, previa propuesta o informe favorable, según proceda, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).;
- (h) la fijación de la remuneración (conforme a la política de remuneración ~~y aprobada por~~ la remuneración Junta General) de los Consejeros y sus informes directos (previa recomendación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones);
- (i) la autorización de inversiones conjuntas de la Sociedad (o de cualquier otra sociedad de su grupo) con uno o más terceros;

- (j) la autorización de financiaciones externas para la adquisición de un activo individual en las que el ratio de deuda incurrida sobre el valor de la adquisición e inversiones previstas supere el 50%;
 - (k) la autorización de operaciones de cobertura o la contratación de derivados, salvo que dichas operaciones o derivados estén relacionados con la cobertura de deuda incurrida por la Sociedad;
 - (l) la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato exceda de 3.000.000 euros anuales;
 - (m) cambios relacionados con la política de endeudamiento de la Sociedad;
 - (n) la resolución de conflictos de interés cuando dicha facultad no venga legal o estatutariamente atribuida a la Junta General; y
 - (o) la autorización para sobrepasar el límite anual de gastos totales.
5. El Consejo desarrollará todas sus funciones de conformidad con el interés social, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la Sociedad, actuando para ello con unidad de propósito e independencia de criterio.
 6. El Consejo velará por el cumplimiento por la Sociedad de sus deberes éticos y de su deber de actuación de buena fe.
 7. El Consejo velará igualmente para que ningún accionista reciba un trato de privilegio en relación con los demás.

ARTÍCULO 5.- COMPOSICIÓN CUALITATIVA

1. El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, velará para que, en la composición de este órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que éstos sean el mínimo necesario. Asimismo, velará por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de Consejeras.
2. El Consejo velará, en el ejercicio de las funciones antes descritas, para que dentro de los Consejeros externos la relación de Consejeros dominicales e independientes refleje, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por Consejeros dominicales y el resto del capital y para que el número de Consejeros independientes sea, como mínimo, un tercio de total de los miembros del Consejo de Administración.

3. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.
4. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho de representación proporcional legalmente reconocido a los accionistas y de las competencias de la Junta General de Accionistas.
5. El Consejo evitará cualquier discriminación entre los accionistas en su acceso al Consejo a través de consejeros dominicales.

ARTÍCULO 9.- EL CONSEJERO ~~INDEPENDIENTE ESPECIALMENTE FACULTADO~~ COORDINADOR

En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración ~~facultará~~ deberá nombrar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a un Consejero ~~independiente de entre los~~ Consejeros independientes como consejero coordinador que estará especialmente facultado para:

- ~~(a)~~ Solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente.
- (a) ~~(b)~~ Solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de las reuniones del Consejo de Administración ya convocadas.
- (b) ~~(e)~~ Coordinar y ~~hacerse eco de las preocupaciones de~~ reunir a los Consejeros externos.
- (c) ~~(d)~~ Dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 13.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. El Consejo se reunirá, de ordinario, un mínimo de cuatro (4) veces al año y, a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad. ~~El~~ En cualquier caso, deberá reunirse una vez al trimestre. Asimismo, el Consejo deberá reunirse ~~asimismo~~ cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, el Consejero especialmente facultado para ello o dos (2) de los Consejeros independientes, en cuyo caso se convocará por el Presidente, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.

Los Consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

En cualquier caso, el Consejo deberá reunirse necesariamente en el plazo máximo de tres (3) meses contados a partir del cierre del ejercicio social, a efectos de formular las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

2. La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico o cualquier otro medio que permita su recepción, por el Secretario del Consejo o quien haga sus veces, por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco (5) días. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del Consejero la información que se juzgue necesaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

3. El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.
4. El Presidente del Consejo de Administración decidirá sobre el orden del día de la sesión. Cualquier Consejero podrá solicitar al Presidente del Consejo de Administración la inclusión de asuntos en el orden del día y éste estará obligado a dicha inclusión cuando la solicitud se hubiese formulado con una antelación no inferior a dos (2) días de la fecha prevista para la celebración de la sesión.
5. Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.

6. El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún Consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.

Aquéllos no asistentes físicamente al lugar de la reunión que utilicen medios de comunicación que permitan que ésta se produzca de forma simultánea y recíproca con el lugar de reunión y con los demás miembros que utilicen medios de comunicación a distancia, serán considerados asistentes a todos los efectos y podrán emitir su voto a través del medio de comunicación utilizado.

7. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. No obstante, el Consejo se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.
8. El Consejo podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión siempre que ningún Consejero se oponga a este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales, y el voto podrá emitirse por escrito o por correo electrónico, siempre que quede asegurada la identidad del Consejero que lo emite.

ARTÍCULO 14.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. Los Consejeros deberán acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan hacerlo personalmente, procurarán otorgar su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo. Los Consejeros ~~independientes~~no ejecutivos únicamente podrán otorgar su representación a otro Consejero ~~independiente~~no ejecutivo. La representación podrá conferirse por cualquier medio postal, electrónico o por fax siempre que quede asegurada la identidad del Consejero y el sentido de las instrucciones.
2. El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones del órgano.
3. Salvo en los casos en que la ley o los Estatutos específicamente establezcan otros quórum de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes, presentes o representados, en la reunión. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

4. El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los Consejeros.
5. De las sesiones del Consejo, se levantará acta por el Secretario, que firmarán, por lo menos, el Presidente o el Vicepresidente en su caso, y el Secretario o Vicesecretario, en su caso, y serán transcritas o recogidas, conforme a la normativa legal, en un libro especial de actas del Consejo.

Las actas se aprobarán por el propio Consejo, al final de la reunión o en la inmediatez posterior.

Para facilitar la ejecución de acuerdos y, en su caso, la elevación a público de los mismos, las actas podrán ser aprobadas parcialmente, recogiendo, en cada una de las partes aprobadas, uno o más acuerdos.

ARTÍCULO 15.- NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo (caso de nombramientos por cooptación) de conformidad con las previsiones contenidas en la ley y en los Estatutos sociales.
2. ~~Las propuestas~~La propuesta de nombramiento ~~de Consejeros que someta el~~ reelección de los miembros del Consejo de Administración corresponde a la ~~consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta de la~~ Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ~~cuando~~si se ~~trate~~trata de Consejeros independientes, y ~~de un informe en el caso de los restantes~~ Consejeros al propio Consejo, en los demás casos.
3. La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del Consejo de Administración en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta General o del propio Consejo.
4. La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier Consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
5. ~~3.~~ El Consejo y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente previstos en el artículo 5 del presente Reglamento.

6. ~~4.~~ Los miembros del Consejo de Administración estarán sujetos, en la medida que les sea aplicable, a la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, a la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y demás normativa en materia de incompatibilidades

ARTÍCULO 17.- DURACIÓN DEL CARGO

1. ~~5.~~ Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo previsto por los Estatutos y podrán ser reelegidos, una o varias veces por periodos de igual duración salvo por lo que respecta a los Consejeros independientes, que únicamente podrán ser reelegidos por dos (2) mandatos adicionales a su mandato inicial.
2. ~~6.~~ Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior. Asimismo, en el caso en el que se produzca una vacante en el Consejo de Administración una vez convocada la Junta General y antes de su celebración, el Consejo podrá designar un Consejero hasta la celebración de la siguiente Junta General.

ARTÍCULO 18.- CESE DE LOS CONSEJEROS

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente y cuando renuncien.
2. El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y ~~Retribución~~Retribuciones. Podrá proponerse el cese de Consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad.
3. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
 - (a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que en su caso estuviere asociado su nombramiento como Consejero;
 - (b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

- (c) cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros;
- (d) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- (e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, en el caso de los Consejeros externos dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante. También lo deberán hacer, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de Consejeros externos dominicales;
- (f) cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado Consejero; y
- (g) cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

4. ~~4.~~—En el caso de que, por dimisión o por cualquier otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o hubiese incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas descritas en la definición de consejero independiente que se establezca en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

ARTÍCULO 22.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas. Adicionalmente, los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de

Administración y de las Comisiones de que formen parte.

2. Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes (o que, sin ser consejeros ejecutivos o dominicales, tengan la consideración de otros consejeros externos), tendrán derecho a percibir una retribución por tal condición que consistirá en una asignación fija anual fijada por la Junta General de accionistas.
3. Los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección y mantengan con la Sociedad una relación laboral, mercantil, civil o de prestación de otra clase de servicios tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de dichas funciones, totalmente independiente de su condición de consejeros y compatible con la misma. En particular, estos consejeros:
 - (a) ~~(a)~~ Tendrán derecho a percibir una retribución por el desempeño de sus funciones de alta dirección por un importe total equivalente a:
 - (i) la mayor de las siguientes cantidades: (i) el 6% de las rentas brutas percibidas por la sociedad y sus filiales en el ejercicio; y (ii) el 0,6% del valor neto de los activos de la sociedad y sus filiales (incluida la caja) calculado conforme a los estándares de la ~~Plataforma Asociación~~ Europea de ~~Autoridades Regulatorias Inmobiliarias Cotizadas~~ - *European Platform of Regulatory Authorities Public Real Estate Association* (EPRA NAV);
 - (ii) reducida en el importe de los gastos operativos anuales de la Sociedad y sus filiales (incluyendo, en particular, gastos de retribución del personal, gastos de auditoría, gastos de asesoramiento fiscal, laboral y legal, gastos de tasación y valoración de la cartera de inmuebles, alquileres, comisiones de administración, gastos de gestión y organización, gastos y costes asociados con operaciones de adquisición y/o venta de activos no completadas y otros gastos generales).

La cantidad resultante del citado cálculo se podrá repartir entre los siguientes conceptos: (i) una cantidad fija, tanto en metálico como en especie, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, (ii) una cantidad variable ligada a indicadores del rendimiento del administrador o de los resultados de la Sociedad, (iii) una parte asistencial, que incluirá los sistemas de previsión y seguros oportunos, (iv) compensaciones por los compromisos de no competencia asumidos, y/o (v) una indemnización en los supuestos de cese del administrador por razón distinta del incumplimiento grave de sus obligaciones.

Corresponderá al Consejo de Administración proceder al reparto del importe total retributivo antes indicado entre los consejeros que desempeñen

funciones de alta dirección en la Sociedad, determinando para cada uno de ellos el importe concreto de cada una de las referidas partidas retributivas, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo velará por que las retribuciones individuales resultantes del citado reparto tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entrañe el cargo ejecutivo o de alta dirección desempeñado por cada consejero ejecutivo. Los consejeros ejecutivos afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente.

- (b) ~~(b)~~—Asimismo, y con carácter acumulativo a lo previsto en los apartados anteriores, la retribución de los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones de alta dirección podrá igualmente consistir en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. La aplicación de estos sistemas, requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 23.- OBLIGACIONES GENERALES

1. En el desempeño de sus funciones, el Consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones que se le hayan atribuido, y actuando siempre con fidelidad al interés social. ~~En particular, el Consejero queda obligado a:~~ Asimismo, deberá tener la dedicación adecuada y adoptará las medidas precisas para la buena dirección y el control de la Sociedad.

En particular, el Consejero queda obligado a:

- (a) informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y, en su caso, de los órganos delegados a los que pertenezca;
- (b) asistir a las reuniones del Consejo y participar activamente en las deliberaciones a fin de que su criterio contribuya efectivamente en la toma de decisiones;

En el caso de que, por causa justificada, no pueda asistir a las sesiones a las que ha sido convocado, deberá instruir al Consejero que haya de representarlo;

- (c) aportar su visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad;

- (d) realizar cualquier cometido específico que le encomiende el Consejo o cualquiera de sus órganos delegados y/o consultivos y se halle razonablemente comprendido en su compromiso de dedicación;
- (e) investigar cualquier irregularidad en la gestión de la Sociedad de la que haya podido tener noticia, vigilar cualquier situación de riesgo, y poner en conocimiento del Consejo o del órgano competente de la Sociedad cualesquiera de dichas irregularidades en la gestión de la Sociedad de las que haya podido tener noticia;
- (f) instar a las personas con capacidad de convocatoria para que convoquen una reunión extraordinaria del Consejo o incluyan en el orden del día de la primera que haya de celebrarse los extremos que considere convenientes; y
- (g) oponerse a los acuerdos contrarios a la ley, a los Estatutos o el interés social, y solicitar la constancia en acta de su posición cuando lo considere más conveniente para la tutela del interés social.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación al Secretario del Consejo, aunque no tuviere la condición de consejero.

2. En todo caso, los consejeros deberán dedicar a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia, los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida.

ARTÍCULO 25.- ~~DEBER DE NO COMPETENCIA~~ PROTECCIÓN DE LA DISCRECIONALIDAD EMPRESARIAL.

1. En el ámbito de las decisiones estratégicas y de negocio, sujetas a la discrecionalidad empresarial, el estándar de diligencia de un ordenado empresario se entenderá cumplido cuando el Consejero haya actuado de buena fe, sin interés personal en el asunto objeto de decisión, con información suficiente y con arreglo a un procedimiento de decisión adecuado.
2. No se entenderán incluidas dentro del ámbito de discrecionalidad empresarial aquellas decisiones que afecten personalmente a otros Consejeros y personas vinculadas y, en particular, aquellas que tengan por objeto autorizar las operaciones previstas en el artículo 29 de este Reglamento.

ARTÍCULO 26.- DEBER DE LEALTAD

1. ~~El Consejero no podrá realizar por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, actividades que constituyan competencia efectiva con las que desarrolla la Sociedad. Quedan a salvo los cargos que puedan desempeñarse en filiales o~~

~~entidades participadas por la Sociedad.~~ Los Consejeros deberán desempeñar el cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe y en el mejor interés de la sociedad.

2. ~~La obligación de no competencia prevista en el apartado anterior podrá ser dispensada por el Consejo cuando, en atención a las circunstancias, considere que no se perjudican o ponen en riesgo los intereses de la Sociedad. Toda dispensa requerirá informe previo de la Comisión de Auditoría y Control. Queda a salvo la facultad de revocación de la dispensa por parte de la Junta General y, en general, lo dispuesto en la ley. Será aplicable al Consejero que haya obtenido la dispensa, la obligación de cumplir con las condiciones y garantías que prevea el acuerdo de dispensa y, en todo caso, la obligación de abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones en las que tenga conflicto de interés, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la ley.~~ infracción del deber de lealtad determinará no solo la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social, sino también la de devolver a la Sociedad el enriquecimiento injusto obtenido por el Consejero.

ARTÍCULO 27. OBLIGACIONES BÁSICAS DERIVADAS DEL DEBER DE LEALTAD

En particular, el deber de lealtad obliga al Consejero a:

- (a) No ejercitar sus facultades con fines distintos de aquéllos para los que le han sido concedidas.
- (b) Guardar secreto y confidencialidad sobre las informaciones, datos, informes o antecedentes a los que haya tenido acceso en el desempeño de su cargo, en los términos del artículo 24.
- (c) Abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de Consejero, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.
- (d) Desempeñar sus funciones bajo el principio de responsabilidad personal con libertad de criterio o juicio e independencia respecto de instrucciones y vinculaciones de terceros.
- (e) Adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad.

ARTÍCULO ~~26.-~~ ~~CONFLICTOS~~ 28.- DEBER DE EVITAR SITUACIONES DE

CONFLICTO DE INTERÉS.

1. ~~Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las Sociedades integrantes en su grupo y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él o, en el caso de un consejero dominical, el accionista o accionistas que propusieron o efectuaron su nombramiento o a personas relacionadas directa o indirectamente con aquéllos. El deber de evitar situaciones de conflicto de interés a que se refieren la letra e) del artículo 27 anterior obliga al Consejero a abstenerse de:~~
 - (a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
 - (b) Utilizar el nombre de la sociedad o **invocar su condición de Consejero** para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
 - (c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
 - (d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
 - (e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
 - (f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad
2. ~~El Consejero procurará evitar las situaciones que puedan suponer un conflicto de interés entre la Sociedad y el Consejero o sus personas vinculadas y, en todo caso, el Consejero deberá comunicar, cuando tuviese conocimiento de los mismos, la existencia de conflictos de interés al Consejo y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente. Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al Consejero. En todo caso, los Consejeros deberán comunicar a los demás Consejeros y, en su caso, al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.~~

El deber de evitar situaciones de conflicto de interés a que se refieren la letra e) del artículo 27 anterior obliga al Consejero a abstenerse de:

3. A los efectos de este Reglamento, se considerarán personas vinculadas a los Consejeros, las que ~~determinan el vigente artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital y el vigente artículo 2 de la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004~~ determine la normativa de aplicación vigente, en cada momento (en adelante, Personas Vinculadas).

~~3.— El Consejero no podrá realizar directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Sociedad a no ser que informe anticipadamente de la situación de conflicto de interés y el Consejo apruebe la transacción, previo informe de la Comisión de Auditoría.~~

~~Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo.~~

~~4.— Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.~~

~~5.— En todo caso, las situaciones de conflicto de interés en que se encuentren los Consejeros serán objeto de información en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.~~

~~6.— Los Consejeros deberán comunicar al Consejo la participación que tuvieren en el capital de una Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, así como los cargos o funciones que en ellas ejerzan, y la realización por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad. Dicha información se incluirá en la memoria anual.~~

ARTÍCULO 27. USO DE ACTIVOS SOCIALES

~~1.— El Consejero no podrá hacer uso de los activos de la Sociedad ni valerse de su posición en la Sociedad para obtener una ventaja patrimonial a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada.~~

~~2.— Excepcionalmente, podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada retribución indirecta y deberá ser autorizada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Si la ventaja es recibida en su condición de accionista, sólo resultará procedente si se respeta el principio de paridad de trato de los accionistas.~~

ARTÍCULO 28. USO DE INFORMACIÓN NO PÚBLICA

- ~~1. Los Consejeros están sujetos, en cuanto al uso de cualquier información no pública de la Sociedad, a los deberes de lealtad, fidelidad, confidencialidad y secreto inherentes a su cargo, absteniéndose de utilizar dicha información en beneficio propio o de terceros en contravención de los mencionados deberes.~~
- ~~2. Lo expuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las obligaciones que corresponden a los Consejeros en lo relativo a información privilegiada e información relevante de la Sociedad en los términos referidos en la legislación sobre mercado de valores.~~

ARTÍCULO 29.- OPORTUNIDADES DE NEGOCIO RÉGIMEN DE IMPERATIVIDAD Y DISPENSA

- ~~1. Los Consejeros no podrán utilizar el nombre de la Sociedad ni invocar su condición de Consejeros de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de Personas Vinculadas.~~

1. 2. El Consejero no puede utilizar en beneficio propio o de una Persona Vinculada en los términos establecidos en el artículo 26 anterior, una oportunidad de negocio de la Sociedad dentro del ámbito de actuación ordinaria de la Sociedad, a no ser que previamente se la ofrezca a ésta y que ésta desista de explotarla, previa autorización del Consejo, previo informe de la Comisión de Auditoría. régimen relativo al deber de lealtad y a la responsabilidad por su infracción es imperativo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado precedente, la Sociedad podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el artículo anterior en casos singulares autorizando la realización por parte de un Consejero o una persona vinculada de una determinada transacción con la sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero.

La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales.

En los demás casos, la autorización también podrá ser otorgada por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del Consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso.

- ~~3. A los efectos del apartado anterior se entiende por oportunidad de negocio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en conexión con el ejercicio del cargo por parte del Consejero, o mediante la utilización de medios e información de la Sociedad, o~~

~~bajo circunstancias tales que sea razonable pensar que el ofrecimiento del tercero en realidad estaba dirigido a la Sociedad.~~ La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

4. En todo caso, a instancia de cualquier socio, la Junta General resolverá sobre el cese del Consejero que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

ARTÍCULO 32.- PÁGINA WEB

1. La Sociedad mantendrá la página web corporativa ~~www.merlin-soeimi.com~~ para atender el ejercicio por parte de los accionistas del derecho de información y para difundir la información relevante exigida por la legislación sobre el mercado de valores, en la que se incluirán los documentos e informaciones previstos por la normativa aplicable, incluyendo la información y documentación relativa a la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, así como cualquier otra documentación e información que el Consejo de Administración considere oportuno poner a disposición de los accionistas a través de este medio.
2. Corresponde al Consejo de Administración disponer la información que deba incorporarse a la página web corporativa de la Sociedad en cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa aplicable y, siendo responsable de su actualización en los términos previstos por la legislación vigente.

ARTÍCULO 35.- OPERACIONES CON CONSEJEROS Y ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS.

1. ~~El~~ Salvo en aquellos supuesto en que la autorización esté atribuida a la Junta General, el Consejo de Administración conocerá ~~dey,~~ en su caso, autorizará las operaciones que la Sociedad realice, directa o indirectamente, con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculadas.
2. Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en los siguientes supuestos:
 - (a) cuando se trate de operaciones ordinarias hechas en condiciones estándar y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad;

(b) ~~2. Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas~~ cuando se trate de operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

(i) ~~(a)~~ que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes;

(ii) ~~(b)~~ que se realicen a precios o tarifas establecidas con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y

(iii) ~~(c)~~ que su cuantía no supere el uno (1) por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.

3. El Consejo deberá aprobar las operaciones previstas en ~~este~~ apartado ~~1~~, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría; y, los Consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

4. Las operaciones referidas en los apartados anteriores se valorarán desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se ~~recogerán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la información~~ informarán en la documentación pública periódica de la Sociedad que venga exigida, en los términos previstos en la Ley.

~~5. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo.~~

ARTÍCULO 40.- LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

1. La Comisión de Auditoría y Control estará formada por Consejeros externos en el número que determine el Consejo, entre un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán nombrados por un plazo máximo de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

3. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control deberán ser Consejeros independientes. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control, y de forma especial su Presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

4. La Comisión designará de su seno un Presidente que deberá ser un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.

Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

5. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo, la Comisión de Auditoría ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que ~~en ellas~~ se planteen ~~los accionistas en materia de su~~ relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría;

- (b) ~~proponer~~ elevar al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, ~~ella~~ propuesta de selección, nombramiento, reelección y sustitución de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación; asimismo, recabar regularmente de los auditores de cuentas externas información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones;

- (c) examinar, en caso de renuncia del auditor externo, las circunstancias que lo hubieran motivado;

- (d) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con los auditores de cuentas externas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

- (e) ~~(d)~~ velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de la misma, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno;

- (f) ~~(e)~~ proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

- (g) ~~(f)~~ servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (h) ~~(g)~~ revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (*SCIIF*), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada;
- (i) ~~(h)~~ aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, y sus modificaciones, y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas;
- (j) ~~(i)~~ establecer las oportunas relaciones con ~~los auditores externos~~ el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la su independencia ~~de éstos, para su examen por la comisión,~~ y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas ~~técnicas~~ de auditoría.

En todo caso, ~~deberá~~ recibir anualmente de los auditores ~~de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita~~ externos la declaración de su independencia frente a en relación con la entidad, ~~la Gestora~~ o entidades vinculadas a ~~éstas~~ esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados ay los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por ~~los citados auditores o sociedades,~~ el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a ~~éstos~~ este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ~~de~~ sobre auditoría de cuentas;

- (k) ~~(j)~~ supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- (l) ~~(k)~~ revisar supervisar el proceso de elaboración y presentación de las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y ~~su~~ integridad publicación, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios

de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior;

- (m) ~~(h)~~ emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado ~~anterior~~ (j) anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría;
- (n) ~~(m)~~ nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad;
- (o) ~~(n)~~ informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por este de la correspondiente decisión, sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de un potencial grupo del que sea matriz la sociedad;
- ~~(p)~~ ~~supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comuniqué al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el artículo 35 del presente Reglamento;~~
- (p) ~~supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;~~ informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los presentes Estatutos y en el Reglamento del Consejo y en particular, sobre:
- ~~(q)~~ ~~establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;~~

- (i) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y
 - (ii) las operaciones con partes vinculadas.
- (q) ~~(r)~~ cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, el Presente Reglamento y la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad; y
- ~~(s) En relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:~~
- ~~(i) revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;~~
 - ~~(ii) impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;~~
 - ~~(iii) supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;~~
 - ~~(iv) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;~~
 - ~~(v) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;~~
 - ~~(vi) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.~~
6. La Comisión de Auditoría y Control será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de cualquiera de los miembros de la propia Comisión. La convocatoria se cursará por carta, telegrama, telefax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción.
7. En todo caso la Comisión de Auditoría y Control se convocará y reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, a fin de revisar la información financiera

periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, el Consejo haya de remitir a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo haya de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

8. La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de miembros concurrentes, presentes o representados. En caso de empate, el presidente de la Comisión de Auditoría tendrá voto dirimente.

Se levantará acta de los acuerdos adoptados en cada sesión, de los que se dará cuenta al pleno del Consejo, remitiéndose o entregándose copia del acta a todos los miembros del Consejo.

9. Las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.

10. El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún miembro, autorizar la celebración de reuniones de la Comisión con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.

Aquéllos no asistentes físicamente al lugar de la reunión que utilicen medios de comunicación que permitan que ésta se produzca de forma simultánea y recíproca con el lugar de reunión y con los demás miembros que utilicen medios de comunicación a distancia, serán considerados asistentes a todos los efectos y podrán emitir su voto a través del medio de comunicación utilizado.

11. La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. No obstante, la Comisión de Auditoría y Control se entenderá válidamente constituida sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

12. La Comisión de Auditoría y Control podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión siempre que ningún miembro se oponga a este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales, y el voto podrá emitirse por escrito o por correo electrónico, siempre que quede asegurada la identidad del miembro que lo emite.

13. ~~9.~~ La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en

relación con las funciones que le son propias.—~~Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad. El informe de la Comisión de Auditoría y Control se adjuntará al informe anual sobre el gobierno corporativo de la Sociedad y estará a disposición de accionistas e inversores a través de la página web, el cual se hará público en los términos que disponga la normativa de aplicación, en cada momento vigente.~~

14. ~~10.~~—El personal de la Sociedad estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan cuando la Comisión así lo solicite. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas de la Sociedad.
15. ~~11.~~—Cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar asesoramiento de expertos externos, poniendo esta circunstancia en conocimiento del Secretario o Vicesecretario del Consejo, quien se hará cargo de la contratación de los servicios correspondientes.

ARTÍCULO 41.- LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por Consejeros externos, en su mayoría independientes, en el número que determine el Consejo, con un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5). Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por el Consejo.
2. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por un plazo máximo de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de su seno un Presidente. El Presidente será un Consejero independiente. El Presidente deberá ser sustituido cada dos (2) años, pudiendo ser reelegidos una vez más por un período de igual duración transcurrido el plazo de un (1) año desde su cese.

Asimismo designará un Secretario y podrá designar un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros de la misma ni Consejeros. En caso de no efectuar tales designaciones, actuarán como tales los del Consejo.

4. Sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- (a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo ~~y de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará~~ el tiempo ~~de~~ dedicación ~~preciso~~ precisos para que puedan desempeñar ~~correctamente~~ eficazmente su cometido;
- (b) elevar al ~~Consejo~~ consejo de administración las propuestas de nombramiento, ~~reelección o separación de Consejeros de consejeros independientes para que éste proceda a designarlos (su designación por cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros~~ su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas; informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas;
- (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración;
- (d) informar las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control;
- (e) informar al Consejo de Administración del desempeño de las funciones del Presidente;
- (f) examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y, ~~en su caso~~ de existir, del Consejero Delegado de la Sociedad, y, en su caso formular propuestas al Consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada;
- (g) informar las propuestas de nombramiento y cese de los miembros del equipo directivo; y las condiciones básicas de sus contratos;
- (h) ~~informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género; establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;~~
- (i) establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así como el mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo Consejero y de miembro de una determinada

comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna al efecto;

- (j) velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;
- (k) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;
- (l) proponer al Consejo ~~(i) el sistema y de Administración~~ la cuantía política de ~~las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de Comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como~~ la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos ~~y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo, velando por su observancia;~~
- (m) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- (n) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;
- (o) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; ~~y~~
- (p) supervisar el cumplimiento de la normativa respecto a las Operaciones Vinculadas. En particular, velará por que se comunique al mercado la información sobre dichas operaciones, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 3050/2004, del Ministerio de Economía y Hacienda, de 15 de septiembre de 2004, e informar sobre las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés y, en general, sobre las materias contempladas en el artículo 35 del presente Reglamento;
- (q) establecer y supervisar el mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considerara apropiado, de forma anónima, las irregularidades de especial trascendencia, en especial las de naturaleza financiera y contable, que adviertan en el seno de la empresa;

(r) supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo;

(s) en relación con las obligaciones de gobierno corporativo de la Sociedad:

(i) revisar periódicamente la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad y proponer al Consejo, para su aprobación o elevación a la Junta General de accionistas, según corresponda, las modificaciones y actualizaciones que contribuyan a su desarrollo y mejora continua;

(ii) impulsar la estrategia de gobierno corporativo de la Sociedad;

(iii) supervisar el cumplimiento de los requerimientos legales y de la normativa interna de gobierno corporativo de la Sociedad;

(iv) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de responsabilidad social corporativa y sostenibilidad e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;

(v) conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de reputación corporativa e informar sobre la misma al Consejo o, en su caso, a la Comisión Ejecutiva;

(vi) informar, con carácter previo a su aprobación, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad, recabando para ello los informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con los apartados de dicho informe que sean propios de sus competencias.

(t) ~~(p)~~ cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud de los Estatutos Sociales, del presente Reglamento y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

5. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, al menos una vez al año. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

6. Será convocada por el Presidente de la Comisión, bien a iniciativa propia, o bien a requerimiento del Presidente del Consejo o de cualquiera de los miembros de la propia Comisión. La convocatoria se cursará por carta, telegrama, telefax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción.

7. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de miembros concurrentes, presentes o representados. En caso de empate, el presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá voto dirimente.

8. Las reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar, ya sea en el territorio nacional o en el extranjero, que determine el Presidente.

9. El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún miembro, autorizar la celebración de reuniones de la Comisión con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto.

Aquéllos no asistentes físicamente al lugar de la reunión que utilicen medios de comunicación que permitan que ésta se produzca de forma simultánea y recíproca con el lugar de reunión y con los demás miembros que utilicen medios de comunicación a distancia, serán considerados asistentes a todos los efectos y podrán emitir su voto a través del medio de comunicación utilizado.

10. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, al menos, la mitad más uno de sus miembros. No obstante, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se entenderá válidamente constituida sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de la sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

11. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión siempre que ningún miembro se oponga a este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales, y el voto podrá emitirse por escrito o por correo electrónico, siempre que quede asegurada la identidad del miembro que lo emite.

12. 8. Cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento de expertos externos, poniendo esta circunstancia en conocimiento del Secretario o Vicesecretario del Consejo, quien se hará cargo de la contratación de los servicios correspondientes.

13. 9. Se levantará acta de los acuerdos adoptados en cada sesión, de los que se dará cuenta al pleno del Consejo, remitiéndose o entregándose copia del acta a todos los miembros del Consejo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

~~Este Reglamento tiene vigencia indefinida, entrando en vigor en el mismo momento de su aprobación por el Consejo de Administración. Esto no obstante, las disposiciones del mismo que guarden relación con el carácter de sociedad cotizada de la Sociedad sólo tendrán eficacia a partir de la fecha de admisión a negociación oficial de sus acciones en las Bolsas de Valores a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E.); rigiéndose las materias objeto de dichas disposiciones, con carácter transitorio, por las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital en materia de sociedades no cotizadas.~~

PROPUESTA QUE EMITE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL NOMBRAMIENTO DE DÑA. ANA DE PRO, COMO CONSEJERO INDEPENDIENTE, POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 31 DE MARZO Y 1 DE ABRIL DE 2015 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

Madrid, 26 de febrero de 2015

1. Introducción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (“**CNR**”) de Merlin Properties, Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”) formula la presente propuesta de nombramiento de Dña. Ana de Pro como consejero independiente de la Sociedad (la “**Propuesta**”) en cumplimiento de lo dispuesto por el apartado 4 del artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”).

De conformidad con el citado artículo, la propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del consejo de administración corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si se trata de consejeros independientes.

Asimismo, y conforme lo dispuesto por el apartado 5 del artículo 529 *decies* LSC, la Propuesta debe ir acompañada de un informe justificativo del consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la junta general o del propio consejo.

2. Análisis de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones – Idoneidad del candidato

La CNR ha considerado y valorado la conveniencia de reforzar el órgano de administración de la Sociedad mediante la incorporación de un nuevo consejero, que aporte una visión más amplia en la toma de decisiones y que cuenta con experiencia previa en aspectos financieros ligados al negocio desarrollado por la Sociedad. Asimismo, y atendiendo a las recomendación de Gobierno Corporativo, ha estimado que dicho nombramiento recaiga en un nuevo consejero independiente.

En el marco de lo anterior, los miembros de la CNR han tenido la oportunidad de conocer a Dña. Ana de Pro en el marco de su labor como asesor permanente del consejo de administración, labor que ha llevado desarrollando durante los últimos meses.

De la consideración primera, y en atención al conocimiento personal que los miembros de la CNR tiene de la candidata, la CNR ha considerado que dicho puesto podría ser cubierto por Dña. Ana de Pro, persona con las mejores referencias, las cuales ha demostrado personalmente en su labor de asesoramiento al consejo de administración.

En el marco de lo anterior, y de cara a un análisis más profundo de la cuestión, la CNR ha analizado con detalle el currículum *vitae* de Dña. Ana de Pro (que se adjunta a la presente Propuesta), su experiencia profesional previa, competencias y méritos entre los que destacan los siguientes:

- (i) Dña Ana de Pro es Licenciada en Ciencias Empresariales, especializada en auditoría, por la Universidad Complutense de Madrid, y realizó un *PDG executive programme* por el IESE Business School;

- (ii) entre 1990 y 1994, trabajó como auditora en Arthur Andersen, trabajando para empresas de diversos sectores como telecomunicaciones, ingeniería y construcción;
- (iii) ha ocupado diversos puestos de responsabilidad, tanto en Metrovacesa, S.A. como Vice-Directora General y Directora de Finanzas (*Deputy General Manager & Finance Director*) como en Sacyr Vallehermoso, S.A. (hoy Sacyr, S.A.) donde fue nombrada Directora General Corporativa (*Corporate General Manager*);
- (iv) en la actualidad Dña. Ana de Pro es Directora Financiera (*Chief Financial Officer*) en Amadeus, S.A. donde se encarga a nivel global del control y de la gestión financiera del grupo Amadeus y donde además es miembro del equipo directivo de Amadeus.

Consecuencia del análisis realizado, la CNR, ha concluido que:

- a) Dña. Ana de Pro:
 - (i) tiene una amplia experiencia financiera y de gestión; y
 - (ii) presenta un perfil profesional altamente cualificado e idóneo para el desempeño de las funciones de consejero de la Sociedad, tanto por su dilatada experiencia y méritos en sectores relevantes, como por sus profundos conocimientos en diversos campos empresariales;
- b) su experiencia previa, centrada en el desarrollo de las funciones en la dirección financiera de Metrovacesa, S.A, Sacyr Vallehermoso, S.A. (hoy Sacur, S.A.) y Amadeus, S.A., a lo largo de varios años en los que ha afrontado importantes operaciones financieras, permite apreciar que su incorporación al Consejo de Administración, y su nombramiento como consejera, aportará importantes ventajas a este órgano de administración; y
- c) tiene un adecuado conocimiento de las obligaciones que le incumbirían como consejero de la Sociedad, así como su sensibilidad por las cuestiones relativas al buen gobierno de una sociedad cotizada (al haber formado parte y formar parte de organizaciones sujetas a este tipo de obligaciones);

lo que conlleva como conclusión final a considerar que su incorporación al Consejo de Administración, y su nombramiento como consejera, aportará importantes ventajas al órgano de administración dotándolo de una mayor profundidad en sus discusiones y de una visión adicional basada en la experiencia.

3. Conclusión y propuesta de la CNR.

Como conclusión a lo antes expuesto, la CNR considera que Dña. Ana de Pro cuenta con la (i) la competencia, (ii) experiencia y (iii) méritos necesarios para cubrir el puesto de consejero antes citado y, en el marco de ello, propone su nombramiento por la Junta General de Accionistas como consejero independiente de la Sociedad.



4. Categoría de consejero a la que debería ser adscrita

Atendiendo a las características de Dña. Ana de Pro y de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, la misma tendría que designarse con la categoría de consejero independiente de la Sociedad.

En Madrid a 26 de febrero de 2015

Anexo

Ana de Pro, Vicepresidenta Senior y Directora Financiera

En su condición de Directora Financiera, Ana es la responsable global de la supervisión y gestión financiera del Grupo Amadeus. Tiene su sede de trabajo en Madrid y forma parte del equipo de Dirección Ejecutiva de Amadeus.

Ana cuenta con una vasta experiencia en el ámbito financiero y de gestión. Antes de su incorporación a Amadeus, había ocupado el cargo de Directora General Corporativa en Sacyr Vallehermoso desde 2002, rindiendo cuentas directamente ante el Presidente. Era responsable de las áreas de desarrollo corporativo, relaciones con los inversores, marketing, comercio electrónico y comunicación.

Antes de desempeñar dicho cargo, trabajó durante ocho años en Metrovacesa, como Vicedirectora General y Directora Financiera y sus funciones incluían contabilidad y administración, tesorería, supervisión de gestión, relaciones institucionales y planificación estratégica.

Entre 1990 y 1994 fue auditora sénior en Arthur Andersen, trabajando para compañías pertenecientes a sectores como, por ejemplo, telecomunicaciones, ingeniería y construcción.

Ana es Licenciada en Empresariales, especialidad Auditoría, por la Universidad Complutense de Madrid y ha realizado el Programa de Dirección General (PDG) de IESE Business School.

Su lengua materna es el español, y habla inglés y francés.

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

Cuentas anuales del ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.,

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, estado del resultado consolidado, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de nueve meses y siete días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

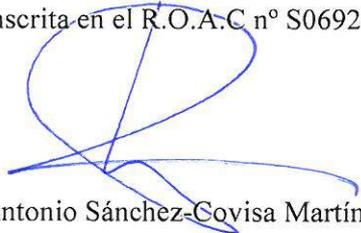
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de nueve meses y siete días terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

26 de febrero de 2015

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio
de nueve meses y siete días terminado el 31 de
diciembre de 2014
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión Consolidado

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2014
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles		149	Capital suscrito		129.212
Inmovilizaciones materiales		894	Prima de emisión		1.162.368
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	1.969.934	Reservas		(30.475)
Inversiones financieras no corrientes-		281.192	Otras aportaciones de socios		540
Derivados	Nota 9	261.689	Ajustes por cambios de valor		(2.636)
Otros activos financieros	Nota 9	19.503	Beneficios del ejercicio		49.670
Activos por impuesto diferido	Nota 16	9.369	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Nota 12	1.308.679
Total activo no corriente		2.261.538			
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	Nota 13	1.027.342
			Otros pasivos financieros	Notas 9 y 14	21.498
			Pasivos por impuesto diferido	Notas 14 y 16	24.432
			Provisiones	Nota 14	476
			Total pasivo no corriente		1.073.748
			PASIVO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas a corto plazo con entidades de crédito	Nota 13	10.809
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Notas 9 y 10	3.340	Otros pasivos financieros corrientes	Nota 14	190
Otros activos financieros corrientes	Nota 9	125.791	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	23.302
Otros activos corrientes		122	Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	Notas 15 y 16	75
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	26.050	Otros pasivos corrientes	Nota 14	38
Total activo corriente		155.303	Total pasivo corriente		34.414
TOTAL ACTIVO		2.416.841	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.416.841

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO DE
NUEVE MESES Y SIETE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 17.a y 6	56.616
Otros ingresos de explotación		381
Gastos de personal	Nota 17.c	(3.079)
Otros gastos de explotación	Nota 17.b	(16.013)
Resultado por enajenación de inmovilizado		126
Dotación a la amortización		(35)
Diferencia negativa en combinación de negocios	Nota 3	7.247
RESULTADO DE LAS OPERACIONES		45.243
Ingresos financieros	Nota 17.d	473
Gastos financieros	Nota 17.d	(18.555)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 17.d	(25.920)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	49.471
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		50.712
Impuesto sobre Sociedades	Nota 16	(1.042)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		49.670
BENEFICIOS DEL EJERCICIO ATRIBUIBLE A ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		49.670
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros)	Nota 12.5	0,38
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):	Nota 12.5	0,58
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDAS (en euros):	Nota 12.5	0,58

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE
NUEVE MESES Y SIETE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS (I)		49.670
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto-		
Por cobertura de flujos de efectivo		(3.746)
Diferencias de conversión		-
OTRO RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-
Transferencias a la cuenta de resultados		1.110
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS (III)		1.110
RESULTADO GLOBAL TOTAL (I+II+III)		47.034
Atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		47.034

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de resultado global consolidado del ejercicio 2014.

**MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
DE NUEVE MESES Y SIETE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Miles de euros)

	Capital social	Prima de emisión	Otras reservas	Aportaciones de Accionistas	Resultados del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total patrimonio neto
Constitución de la Sociedad Dominante (Nota 12)	60	-	-	-	-	-	60
Operaciones con socios o propietarios- Ampliaciones de capital (Nota 12)	129.152	1.162.368	(30.475)	540	-	-	1.261.585
Resultado global consolidado del ejercicio 2014	-	-	-	-	49.670	(2.636)	47.034
Saldos al 31 de diciembre de 2014	129.212	1.162.368	(30.475)	540	49.670	(2.636)	1.308.679

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2014.

MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE NUEVE MESES Y SIETE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de euros)

	Notas	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		27.928
Beneficio/ (pérdida) del ejercicio antes de impuestos		50.712
Ajustes al resultado-		(12.128)
Amortización del inmovilizado		35
Correcciones valorativas por inversiones inmobiliarias	Nota 7	(49.471)
Variación de provisiones de circulante	Nota 10	77
Variación de provisiones		476
Diferencias negativas en combinación de negocios	Nota 3	(7.247)
Ingresos financieros	Nota 17.d	(473)
Gastos financieros	Nota 17.d	18.555
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	Nota 17.d	25.920
Cambios en el capital corriente-		19.165
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.417)
Otros activos corrientes		(122)
Acreedores y otras cuentas a pagar		22.471
Otros activos y pasivos		233
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(29.821)
Pagos de intereses		(28.616)
Cobros por intereses		473
Pagos por Impuesto sobre Beneficios		(1.678)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(1.401.988)
Pagos por inversiones-		(1.401.988)
Salida de caja neta en la adquisición de negocios	Nota 3	(723.725)
Inmovilizaciones inmobiliarias	Nota 7	(551.394)
Inmovilizaciones materiales		(929)
Activos intangibles		(149)
Activos financieros	Nota 9	(125.791)
Cobros por desinversiones-		-
Inmovilizaciones inmobiliarias		-
Inmovilizaciones materiales		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		1.400.110
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		1.261.645
Emisión de instrumentos de patrimonio		1.261.105
Aportaciones de Socios		540
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		138.465
Emisión de deudas con entidades de crédito		206.838
Devolución de deudas con entidades de crédito		(68.373)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		26.050
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		26.050

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2014.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
Ejercicio de nueve meses y siete días
terminado el 31 de diciembre de 2014.

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Merlin Properties SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de la Castellana 42, Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa de centros logísticos.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad salió a Bolsa con la materialización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros. Merlin Properties

SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas desde el 30 de junio de 2014.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, del ejercicio 2014, formuladas por sus Administradores correspondientes, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2014 han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 26 de febrero de 2015.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco Normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 se han obtenido a partir de los registros contables y de las cuentas anuales de la Sociedad dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio de nueve meses y siete días terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2014 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el

mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2014

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

Durante el año 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36- Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación a NIC 39- Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas	Las modificaciones determinan en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB era el 1 de enero de 2013.

2.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2014 (aplicables de 2015 en adelante):

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Modificaciones introducidas sobre la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)
NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014).	La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.	Especifica los requisitos de información financiera para los "saldos de las cuentas de diferimiento de actividades reguladas" que surgen cuando una entidad ofrece bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa regulados.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2017 (1)
NIC 16 NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Aclaración sobre métodos de amortización y depreciación aceptables.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 de forma prospectiva (1)
Modificación NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013).	Las modificaciones para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014 (1)
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad a una fecha especificada.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (2)
NIC 27 Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)

(1) *Pendiente de adoptar por la Unión Europea.*

(2) La Unión Europea ha endosado el CINIIF 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB, 1 de enero de 2014, por el 17 de junio de 2014.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Comparación de la información

Tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad Dominante se constituyó el 25 de marzo de 2014, por lo que el periodo de las cuentas anuales consolidadas corresponde al periodo comprendido entre el 25 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Dado que éste es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad Dominante, los Administradores de la misma no han incluido saldos comparativos en el estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y en las notas explicativas.

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véanse Notas 5.1 y 7). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2014.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5).
3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.9).
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 22).
5. La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 5.11).

Cambios de estimación:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.6 Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad.

2.6.1 Empresas dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los estados financieros de las Sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

La participación de terceros en el patrimonio y resultados del Grupo se presentan respectivamente en los capítulos "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada y del estado de resultado global.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Al 31 de diciembre de 2014 todas las sociedades participadas por la Sociedad Dominante son controladas por ésta, motivo por el que se han consolidado por el método de integración global. En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

2.6.2 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como período de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con las compras de Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. y Bosque Portfolio Management, S.L. fueron asignadas como mayor valor de los activos (véase Nota 3). El valor de mercado (determinado mediante valoración efectuada por tasadores independientes) era superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación.

2.6.3 Perímetro de consolidación

Tal y como se indica en la Nota 1, el Grupo Merlin se ha constituido en el ejercicio 2014, motivo por el cual la totalidad de las sociedades dependientes se han incorporado al Grupo en 2014. Las sociedades que componen el Grupo Merlin al 31 de diciembre de 2014, son las siguientes:

Sociedad	Actividad	Incorporación Por	Participación	Método de Consolidación
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Adquisición	100%	Integración Global
Merlin Oficinas, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Constitución	100%	Integración Global
Merlin Logística, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Constitución	100%	Integración Global
Merlin Retail, S.L.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	Constitución	100%	Integración Global
Bosque Portfolio Management, S.L.	Gestión inmobiliaria	Adquisición	100%	Integración Global

3. Combinación de negocios

Con fecha 3 de julio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó la adquisición de la totalidad de las acciones de las sociedades Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A., sociedad propietaria de una cartera de 885 activos alquilados a BBVA y Bosque Portfolio Management, S.L., sociedad dedicada a la gestión de la referida cartera. Esta combinación de negocios tiene por objeto dar cumplimiento al objeto social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en relación con la adquisición de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento a terceros.

Sociedades adquiridas y contraprestación transferida-

	Actividad Principal	Fecha de Adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) Adquiridos	Contraprestación Transferida (miles de euros)
Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	Arrendamiento de oficinas	3/7/2014	100%	739.483
Bosque Portfolio Management, S.L.	Gestión inmobiliaria	3/7/2014	100%	3
				739.486

El contrato de compraventa de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y Bosque Portfolio Management, S.L. no incluye ningún tipo de contraprestación contingente. Los costes relacionados con la adquisición han ascendido a 603 miles de euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

- Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inmovilizado intangible	58	-	58
Inmovilizado material	22	-	22
Inversiones inmobiliarias	990.002	379.066	1.369.068
Derivado	-	287.422	287.422
Otros activos financieros	12.560	-	12.560
Activos por impuesto diferido	11.125	-	11.125
Activos corrientes	16.156	-	16.156
Pasivos no corrientes	(889.410)	(25.091)	(914.501)
Pasivos corrientes	(35.289)	-	(35.289)
Total activos netos	105.224	641.397	746.621
Contraprestación transferida			739.483
Ganancia obtenida en la combinación de negocios			7.138

Los activos a los que se ha atribuido el valor razonable corresponden a las inversiones inmobiliarias. El valor razonable se ha obtenido de las valoraciones realizadas por Savills al 31 de diciembre de 2013, ajustado por las enajenaciones de inmuebles que tuvieron lugar hasta la fecha de la compra, es decir, el 3 de julio de 2014. Dicho valor razonable incluye como parte del mismo un derivado implícito correspondiente al multiplicador de renta recogido en los contratos de alquiler firmados con el actual inquilino de los inmuebles, BBVA. Debido a que dichas condiciones específicas relativas a la actualización del alquiler son considerados por el tasador independiente en la valoración de las propiedades inmobiliarias, la Sociedad Dominante ha procedido a estimarlo y reconocerlo de forma independiente en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, presentándose por separado del contrato principal como un instrumento financiero derivado.

En este sentido, la valoración del derivado implícito ha sido estimada por la Sociedad Dominante basada en una estimación a futuro de los ingresos totales derivados del contrato ajustado por el riesgo de crédito de la contraparte. La estimación de los ingresos futuros de alquiler se ha basado en la curva de swaps de inflación de la zona euro en la fecha del análisis (IPC armonizado de la zona euro sin tabaco) y considerado el respectivo riesgo de crédito de la contraparte. En este sentido, la metodología para la valoración aplicada se basa en un modelo de flujo de caja descontado.

El ajuste de valor a los pasivos no corrientes, por importe de 25.091 miles de euros, corresponde al pasivo por impuesto diferido asociado a la revalorización de las inversiones inmobiliarias. Para la estimación de este importe, la Sociedad Dominante toma en consideración la naturaleza SOCIMI de la sociedad adquirida, realizando una estimación de la tasa fiscal aplicable a la plusvalía, tomando también en consideración la fecha estimada que ésta se realizará la misma a través de la venta.

- Bosque Portfolio Management, S.L.

	Miles de euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Razonable
Inmovilizado intangible	33	-	33
Otros activos financieros	11	-	11
Activos por impuesto diferido	50	-	50
Activos corrientes	761	-	761
Pasivos corrientes	(267)	(476)	(743)
Total activos netos	588	(476)	112
Contraprestación transferida			3
Ganancia obtenida en la combinación de negocios			109

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas en las combinaciones de negocios, principalmente de naturaleza comercial, asciende a 440 miles de euros en el caso de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y ningún importe en el caso de Bosque Portfolio Management, S.L. y no difieren de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El beneficio neto y los ingresos obtenidos por los negocios incorporados en el ejercicio 2014 e incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 ascienden a 32.767 miles de euros y 44.242 miles de euros (Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.) y 17 miles de euros y 162 miles de euros (Bosque Portfolio Management, S.L.).

En relación con ambos negocios, si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2014 el beneficio neto habría aumentado en 4.449 miles de euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 44.965 miles de euros, aproximadamente, en comparación con estas cuentas anuales consolidadas. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 1 de enero de 2014 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, no varían.

Flujo de caja neto en la adquisición-

	Miles de Euros
Efectivo pagado	739.486
Menos: tesorería y otros activos líquidos equivalentes	(15.761)
Total	723.725

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(3.053)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.053)

5. Normas de valoración

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las correspondientes cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

5.1 Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills, valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 1.969.934 miles de euros (véase Nota 7).

5.2 Arrendamientos

5.2.1 Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de la propiedad al Grupo, el cual, habitualmente, tiene la opción de adquirirlos al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo carece de contratos de arrendamiento financieros.

5.2.2 Contabilidad del arrendador

Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

5.2.3 Contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren.

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

5.3 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación".

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte a una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones del Grupo en el momento de su reconocimiento inicial.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de entregas de efectivo o del suministro de bienes o la prestación de servicios cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o de las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren de cobertura contable.

3. Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento.

Los préstamos y partidas a cobrar se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles y posteriormente, se valoran por su coste amortizado. El Grupo tiene constituidas provisiones para hacer frente a los riesgos de incobrabilidad. Estas provisiones están calculadas atendiendo a la probabilidad de recuperación de la deuda en función de su antigüedad y de la solvencia del deudor. Al 31 de diciembre de 2014 el valor razonable de estos activos, no difiere significativamente del valor por el que figuran registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de resultados consolidada el efecto de las variaciones en dicho valor razonable. Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, que actúen libre y prudentemente y en condiciones de independencia mutua.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se pone de manifiesto, el reconocimiento de este deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.4 Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés y de inflación. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición en el estado de situación financiera consolidado y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en los epígrafes “Inversiones financieras no corrientes - Derivados” y “Otros activos financieros corrientes – Derivados” del estado de situación financiera consolidado si son positivas, y como “Deudas con entidades de crédito a largo o corto plazo – Derivados” si son negativas. Los beneficios o pérdidas por dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada, salvo en el caso de que el derivado haya sido designado como instrumento de cobertura y ésta sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.5 siguiente.

5.5 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos “swap” a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores (“caps” y “floors”).

Asimismo en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Merlin.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2014 valorados a valor razonable son los siguientes:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados de pasivo (Nota 13.2)	-	(53.407)	-	(53.407)
Derivado implícito (Nota 9)	-	261.689	-	261.689
	-	208.282	-	208.282

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.

5.6 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

5.7 Distribuciones a Accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5.8 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.9 Provisiones

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

5.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros comerciales, naves logísticas y oficinas mayoritariamente. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se re-facturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.11 Impuesto sobre las ganancias

5.11.1 Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.11.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

El Grupo no ha repartido dividendos a sus accionistas.

5.12 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante tiene acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determine por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad, y que recompensa a la Alta Dirección de la Sociedad en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el "Plan de Acciones").

A estos efectos, para que los miembros de la Alta Dirección tengan derecho a la entrega de acciones derivadas del Plan de Acciones, la Sociedad deberá superar los siguientes umbrales:

- El retorno anual total para los accionistas deberá ser superior al 8%. El retorno anual para los accionistas se calcula como la suma de la variación del EPRA NAV de la Sociedad durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.
- La suma de (i) el EPRA NAV de MERLIN a 31 de diciembre de dicho ejercicio y (ii) la cifra total de los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o reparto a favor de los accionistas) que se hayan distribuido en ese ejercicio o en cualquier ejercicio anterior desde el último que dio derecho al abono del Management Stock Plan, deberá exceder el mayor de los siguientes importes: (a) el EPRA NAV inicial (considerándose como EPRA NAV inicial los fondos netos obtenidos por la Sociedad como consecuencia de la oferta y admisión a negociación de sus acciones), y (b) el EPRA NAV a 31 de diciembre (con los ajustes que resulten de excluir los fondos netos de cualquier emisión de acciones ordinarias realizada durante ese ejercicio) del último ejercicio que dio derecho al abono del Management Stock Plan. Dicho exceso se denominará High Watermark Outperformance y representa el exceso sobre el último EPRA NAV que dio derecho a entregar acciones derivadas del Plan de Acciones.

Una vez que ambos umbrales se hayan cumplido, el importe a destinar al Plan de Acciones relativo al ejercicio (el Incentivo) será el menor de los dos importes siguientes:

- (x) 10% del retorno anual del accionista una vez que éste ha superado el 8%, y 15% del retorno al accionista si el retorno anual del accionista ha superado el 12%.
- (y) 20% of del High Watermark Outperformance.

5.13 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.14 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

5.15 Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

5.16 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

5.17 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Información financiera por segmentos

a) Criterios de segmentación

La Dirección del Grupo ha realizado la segmentación de su actividad en cuatro ramas de negocio en función de la tipología de los activos que adquiere y gestiona:

- Centros comerciales.
- Activos terciarios de oficinas.
- Activos terciarios logísticos y/o industriales.
- Activos alquilados a BBVA.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a una rama de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la Matriz, como "Unidad Corporativa/Otros" a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

En el ejercicio de nueve meses y siete días, terminado el 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha realizado su actividad exclusivamente en España.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos

contables del Grupo. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que las del Grupo descritas en la Nota 5.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre las ganancias.

Información de segmentos

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	Oficinas BBVA	Centros Comerciales	Logística	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos ordinarios a clientes externos:						-
Ingresos por arrendamientos	3.898	44.242	7.631	845	-	56.616
Total Ingresos Ordinarios	3.898	44.242	7.631	845	-	56.616
Otros ingresos	-	-	380	-	1	381
Gastos de Personal	-	(43)	-	-	(3.036)	(3.079)
Gastos de Explotación	(326)	(12.554)	(1.791)	(39)	(1.303)	(16.013)
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	126	-	-	-	126
Dotación a la amortización	-	(14)	(14)	-	(7)	(35)
Diferencia negativa en la combinación de negocios	-	7.138	-	-	109	7.247
Beneficio Operativo (Pérdida Operativa)	3.572	38.895	6.206	806	(4.236)	45.243
Variación del valor razonable de las inversiones Inmobiliarias	(3.000)	38.751	14.368	(648)	-	49.471
Resultados financieros netos	(445)	(17.967)	1	-	329	(18.082)
Variación del valor de los instrumentos financieros derivados	-	(25.920)	-	-	-	(25.920)
Resultado antes de impuestos	127	33.759	20.575	158	(3.907)	50.712
Impuesto sobre sociedades	-	(992)	-	-	(50)	(1.042)
Resultado del ejercicio	127	32.767	20.575	158	(3.957)	49.670

	Miles de euros					
	Edificios de Oficinas	Oficinas BBVA	Centros Comerciales	Logística	Unidad Corporativa	Total Grupo
Inversiones inmobiliarias	215.990	1.407.820	281.054	65.070	-	1.969.934
Inversiones financieras no corrientes-	3.981	274.249	2.578	346	38	281.192
<i>Derivados</i>	-	261.689	-	-	-	261.689
<i>Otros activos financieros</i>	3.981	12.560	2.578	346	38	19.503
Activos por impuesto diferido	-	9.369	-	-	-	9.369
Otros activos no corrientes	-	66	767	-	210	1.043
Activo no corriente	219.971	1.691.504	284.399	65.416	248	2.261.538
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	171	658	1.711	127	673	3.340
Otros activos financieros corrientes	757	31	-	3	125.000	125.791
Otros activos corrientes	2.826	16.505	4.049	1.765	1.027	26.172
Activos corrientes	3.754	17.194	5.760	1.895	126.700	155.303
Total activo	223.725	1.708.698	290.159	67.311	126.948	2.416.841
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	69.167	958.175	-	-	-	1.027.342
Otros pasivos no corrientes	2.185	38.656	3.890	1.199	476	46.406
Pasivo no corriente	71.352	996.831	3.890	1.199	476	1.073.748
Pasivos corrientes	5.104	23.504	1.992	1.409	2.405	34.414
Total pasivo	76.456	1.020.335	5.882	2.608	2.881	1.108.162

Debido a que el Grupo se ha constituido en 2014, todas las inversiones en inversiones inmobiliarias (principal activo del Grupo) se han incorporado como adiciones en 2014.

a) Información por área geográfica

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos. Los activos del segmento se determinan en base a la ubicación geográfica de los mismos igualmente.

A continuación en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios e inversiones inmobiliarias no corrientes para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

	Miles de euros			
	Ingresos Ordinarios	%	Inversiones Inmobiliarias	%
Comunidad de Madrid	12.875	22,7	515.636	26,2
Galicia	10.892	19,2	375.217	19,0
Cataluña	7.116	12,6	272.024	13,8
País Vasco	5.055	8,9	177.764	9,0
Comunidad Valenciana	4.149	7,3	126.243	6,4
Castilla y León	3.343	5,9	98.216	5,0
Andalucía	3.293	5,8	98.862	5,0
Resto España	9.893	17,5	305.972	15,5
Total	56.616	100,0	1.969.934	100,0

b) *Ciente principal*

En este epígrafe se desglosa un listado de los arrendatarios que han generado más rentas al 31 de diciembre de 2014, así como las principales características de cada uno de ellos:

Posición	Rótulo	Tipo	% s/total de rentas	% acumulado	Vencimiento	Segmento
1	BBVA	Sucursales	75,03	75,03	2040	Oficinas BBVA
2	BBVA	Edificios Singulares	3,12	78,14	2029	Oficinas BBVA
3	VESTAS	Oficinas	1,79	79,93	2016	Edificios de Oficinas
4	AXA	Oficinas	1,60	81,53	2025	Edificios de Oficinas

7. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el capítulo del balance de situación consolidado en el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Incorporación por combinación de negocios	1.369.069
Adiciones del ejercicio	551.394
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	49.471
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1.969.934

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del beneficio registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 49.471 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias comprenden 880 sucursales y 5 edificios alquilados en su totalidad al BBVA, 5 edificios de oficinas, 1 centro comercial, 1 hotel y 4 naves logísticas.

Las adiciones y los activos adquiridos por combinación de negocios en el ejercicio 2014 son las siguientes:

Tipo de Activo	Nombre	Miles de Euros	
		Coste de Adquisición	Valor razonable
Combinación de negocios:			
Oficinas	Oficinas BBVA	1.369.069	1.407.820
Adiciones:			
Centro Comercial	Centro Comercial Marineda City	259.855	277.120
Centro Comercial	Hotel Carris Marineda	6.831	3.934
Edificio Oficinas	World Trade Center Almeda Park 6	47.700	47.470
Edificio Oficinas	Edificio Sanchinarro T2	69.150	66.090
Edificio Oficinas	Edificio Sanchinarro T4	21.355	17.940
Edificio Oficinas	Edificio Sanchinarro T7	41.693	47.100
Edificio Oficinas	World Trade Center Almeda Park 8	39.092	37.390
Naves Logísticas	Central Logística Plaza Zaragoza	11.163	11.050
Naves Logísticas	Nave Logística Almussafes Valencia	12.686	12.490
Naves Logísticas	Central Logística de Transportes Getafe	13.032	12.790
Naves Logísticas	Central Logística de Vitoria	28.837	28.740
		1.920.463	1.969.934

Al 31 de diciembre de 2014, existían activos inmobiliarios del Grupo, por un importe de 1.501.266 miles de euros, en garantía de diversos préstamos e instrumentos financieros derivados, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 1.009.756 miles de euros y 53.407 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13). El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2014 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados.

El Grupo, a 31 de diciembre de 2014 poseía un compromiso de sustitución de inmuebles correspondientes al proyecto BBVA, según establece el contrato de arrendamiento en la cláusula 20 de las condiciones generales. En virtud de dicho compromiso se procederá en el ejercicio 2015 a la sustitución de 42 oficinas bancarias de BBVA por otras 45 oficinas bancarias que posee BBVA. Los principios que regulan este proceso de sustitución son el mantenimiento de las condiciones del arrendamiento, incluyendo la renta, y que la valoración de mercado, realizada por un tasador independiente, sea la misma.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. valorador independiente no vinculado al Grupo, asciende a 2.231.623 miles de euros (esta valoración incluye el valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA por importe de 261.689 miles de euros). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, excepto para el portfolio BBVA, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La

cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El método de valoración de Savills utilizado para el Portfolio BBVA considera cada inmueble de manera individual, sin contemplar ningún tipo de ajuste por pertenecer a una gran cartera de inmuebles. Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento y la solvencia del inquilino.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre son como sigue:

	Miles de Euros
Por servicios de valoración	110
Total	110

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Miles de euros

	2014			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	1.969.934			1.969.934
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas BBVA				
- Terrenos	481.285			481.285
- Construcciones	926.535			926.535
Centros comerciales				
- Terrenos	14.396			14.396
- Construcciones	266.658			266.658
Edificios de oficinas				
- Terrenos	103.264			103.264
- Construcciones	112.726			112.726
Naves industriales				
- Terrenos	16.353			16.353
- Construcciones	48.717			48.717
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.969.934			1.969.934

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2014, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

31/12/2014	Metros Cuadrados						% Ocupación
	Superficie Bruta Alquilable						
	La Coruña	Madrid	Álava	Barcelona	Otros	Total	
Oficinas BBVA	13.293	64.619	2.935	39.189	254.144	374.180	100,00
Oficinas	-	34.175	-	29.078	-	63.253	79,20
Centros Comerciales	106.276	-	-	-	-	106.276	90,62
Naves	-	16.242	72.717	-	47.377	136.336	100,00
Superficie Total	119.569	115.036	75.652	68.267	301.521	680.045	96,60
% Peso	17,58	16,92	11,12	10,04	44,34	100,00	

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Oficinas BBVA	5,33%	(*)
Oficinas	6,17% - 7,9%	8% - 9%
Centro Comercial	5,62%	7%
Hotel	6,69%	9%
Naves Industriales	8,11% - 9,37%	10% - 11%

(*) No aplicable se realiza por capitalización directa de las rentas

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(96.355)	(96.355)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	105.549	105.549

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Nombre	Miles de euros
Oficinas	Oficinas de BBVA	38.752
Centro Comercial	Centro Comercial Marineda City	17.264
Centro Comercial	Hotel Carris Marineda	(2.897)
Edificio Oficinas	World Trade Center Almeda Park 6	(230)
Edificio Oficinas	Edificio Sanchinarro T2	(3.060)
Edificio Oficinas	Edificio Sanchinarro T4	(3.415)
Edificio Oficinas	Edificio Sanchinarro T7	5.407
Edificio Oficinas	World Trade Center Almeda Park 8	(1.702)
Naves Logísticas	Central Logística Plaza Zaragoza	(113)
Naves Logísticas	Nave Logística Almussafes Valencia	(196)
Naves Logísticas	Central Logística de Transportes Getafe	(242)
Naves Logísticas	Central Logística de Vitoria	(97)
		49.471

8. Arrendamientos operativos

8.1 Arrendamientos operativos – Arrendatario

El Grupo tiene contratado en régimen de arrendamiento operativo dos oficinas para uso propio, propiedad de RREEF Investment gmbh sucursal en España a 31 de diciembre de 2014.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos en el 2014 es como sigue:

	Miles de Euros
Pagos mínimos por arrendamiento (Nota 17.b)	63
	63

8.2 Arrendamientos operativos - Arrendador

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene las sucursales del BBVA, los edificios de oficinas, centro comercial y naves logísticas arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

La ocupación de los inmuebles destinados al arrendamiento a 31 de diciembre de 2014 era la siguiente:

	% Ocupación
Oficinas BBVA	100,00
Edificios de Oficinas	79,20
Centro comercial	90,62
Naves Industriales	100,00

Los ingresos ordinarios así como el valor razonable de cada uno de los activos se detallan en el cuadro a continuación:

	Miles de euros	
	Ingresos Ordinarios (*)	Valor Razonable
Oficinas BBVA	44.242	1.407.820
Centro Comercial Marineda City	7.485	277.120
Hotel Carris Marineda	146	3.934
World Trade Center Almeda Park 6	1.260	47.470
Edificio Sanchinarro T2	1.143	66.090
Edificio Sanchinarro T4	336	17.940
Edificio Sanchinarro T7	1.011	47.100
World Trade Center Almeda Park 8	148	37.390
Central Logística Plaza Zaragoza	424	11.050
Nave Logística Almussafes Valencia	317	12.490
Central Logística de Transportes Getafe	89	12.790
Central Logística de Vitoria	15	28.740
Total	56.616	1.969.934

(*) Los ingresos devengados indicados en el cuadro anterior hacen referencia a los ingresos por arrendamientos de los inmuebles devengados desde su incorporación al Grupo al 31 de diciembre de 2014. El importe anualizado de los ingresos por arrendamiento ascendería, aproximadamente, a 128.309 miles de euros (en el cálculo, sólo se ha considerado la estimación de los ingresos de alquiler fijos de los establecimientos).

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables (calculado por su valor nominal) son los siguientes:

	Miles de Euros
Hasta un año	128.854
Entre uno y cinco años	451.005
Más de cinco años	1.880.329
	2.460.188

9. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

Clasificación activos financieros por categorías:

	Miles de Euros
No corriente:	
A valor razonable-	
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	261.689
A coste amortizado-	
Depósitos y fianzas	19.503
	281.192
Corriente:	
A coste amortizado-	
Otros activos financieros	125.791
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.340
	129.131

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

Dentro del epígrafe “Derivados” se registra la valoración del derivado implícito correspondiente al multiplicador de inflación establecido en el contrato de arrendamiento con BBVA para la actualización anual de la renta (véase Nota 3). La variación en el valor de dicho derivado durante el ejercicio 2014 asciende a 25.733 miles de euros y se encuentra registrado dentro del epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 adjunta. La metodología utilizada en la valoración se desglosa en la Nota 3 y se encuadra en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciado a variables observables, pero distintos de los precios cotizados.

A continuación se presenta un análisis de sensibilidad derivado de la variación en 50 puntos porcentuales de las curvas de inflación.

Escenario	Miles de Euros	
	Activo	Resultado antes de impuestos Consolidado
+50 bps	68.186	68.186
-50 bps	(45.759)	(45.759)

Dentro del epígrafe de “Depósitos y fianzas” se incluyen principalmente las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo ha depositado en el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, por importe de 19.503 miles de euros. El saldo al 31 de diciembre de 2014 de las fianzas recibidas de los arrendatarios en concepto de garantía asciende a 21.498 miles de euros, y figura en el epígrafe “Otros pasivos financieros- no corriente” del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto.

El saldo de la cuenta “Otros activos financieros” corresponde a depósitos realizados el 30 de diciembre de 2014 en una entidad financiera por importe de 125.000 miles de euros y un tipo de interés del 1,15%. Si bien el vencimiento del depósito se establece en 2019, prevé entre sus condiciones que se anticipe el mismo a voluntad de la Sociedad Dominante. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que con anterioridad al 31 de diciembre de 2015 se dispondrá de la totalidad del depósito, motivo por el que lo han clasificado en el activo corriente del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto.

Clasificación activos financieros por vencimientos:

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Menos de 1 año	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Derivado implícito contrato arrendamiento BBVA	-	261.689	-	261.689
Depósitos y Fianzas	-	-	19.503	19.503
Otros activos financieros	125.791	-	-	125.791
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.340	-	-	3.340
Total activos financieros	129.131	261.689	19.503	410.323

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros
Cientes y efectos comerciales a cobrar	2.709
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	708
Deterioro de créditos comerciales	(77)
	3.340

La cuenta “Clientes y efectos comerciales a cobrar” del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto, incluyen, fundamentalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias. Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y sus condiciones de cobro varían entre el contado y 30 días, siendo el periodo medio de cobro aproximado de 4 días.

El análisis de la antigüedad de los saldos en mora pero no considerados deteriorados al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de euros
Menos de 30 días	61
De 31 a 60 días	-
De 61 a 90 días	129
Más de 90 días	105
	295

Al 31 de diciembre de 2014 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente, los Administradores del Grupo consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro e incobrabilidad en el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Dotaciones del ejercicio	(77)
Saldo al 31 de diciembre	(77)

La antigüedad de las cuentas por cobrar deterioradas es, en su mayor parte, superior a 5 meses.

La información sobre la concentración de clientes (clientes que representan una cifra significativa de las operaciones) se incluye en la información de segmentos incluida en la Nota 6.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos no difiere de su valor razonable.

Al 31 de diciembre 2014 el importe incluido en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo por el importe de 2.038 miles de euros incluidos en una cuenta reserva para hacer frente al pago del servicio a la deuda de un trimestre del préstamo hipotecario sindicado Senior.

12. Patrimonio neto

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 el capital social de Merlin Properties SOCIMI, .S.A asciende a 129.212 miles de euros y está representado por 129.212.001 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La Sociedad Dominante se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal. Con fecha 5 de junio de 2014, los socios realizaron una aportación dineraria de 540 miles de euros en concepto de "Aportación de socios o propietarios".

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante realizó, mediante emisión en bolsa, una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros mediante la emisión de 125.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al efecto de atender el ejercicio de la opción de suscripción "Green Shoe", con fecha 14 de julio de 2014 la Sociedad Dominante realizó una segunda ampliación de capital por un importe 4.152 miles de euros con una prima de emisión de 37.368 miles de euros mediante la emisión de 4.152.001 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

	Número de Acciones
Constitución de la Sociedad Dominante	60.000
Ampliación de capital de 30 de junio de 2014	125.000.000
Ampliación de capital de 14 de julio de 2014	4.152.001
Acciones al final del ejercicio	129.212.001

Al 31 de diciembre de 2014, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, son los siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
UBS Group AG	-	15.886.656	15.886.656	12,295%
Mainstay Marketfield Fund	12.895.055	-	12.895.055	9,980%
Marketfield Asset Management LLC	-	12.761.227	12.761.227	9,876%
EJF Capital LLC	-	6.732.662	6.732.662	5,211%
Friedman, Emanuel J.	-	6.732.662	6.732.662	5,211%
Monarch Master Funding 2 (Luxembourg) S.A.R.L.	5.000.000	-	5.000.000	3,870%
Credit Suisse Group	-	6.426.926	6.426.926	4,974%
EJF Debt Opportunities Master Fund, LP	4.000.000	-	4.000.000	3,096%

12.2 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

12.3 Otras reservas

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital dado que el ejercicio 2014 es el primero de actividad para Merlin Properties SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Otras reservas

Esta reserva corresponde, principalmente, a los gastos relacionados con la constitución de la Sociedad Dominante y las ampliaciones de capital realizadas en 2014, que ascienden a 30.475 miles euros.

12.4 Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de Euros
Total endeudamiento financiero	1.063.574
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(151.841)
Deuda neta	911.733
Patrimonio neto	1.308.673
Total capital	2.220.406
Ratio de endeudamiento	41,06%

12.5 Beneficio por acción

Resultado por acción

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	49.670
Nº de acciones en circulación (en miles)	129.212
Ganancias por acción (euros)	0,38

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básicas es como sigue:

Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	49.670
Nº medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	85.564
Ganancias por acción básicas (euros)	0,58

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de Acciones
Acciones ordinarias (constitución de la Sociedad Dominante)	60.000
Primera ampliación de las acciones	125.000.000
Segunda ampliación de las acciones	4.152.000
Efecto promedio de las acciones en circulación	(43.648.340)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (miles de acciones)	85.563.660

Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

12.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2014 se presenta a continuación:

	Miles de Euros
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio (Véase Nota 13.2)	(2.636)
Saldo final	(2.636)

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Miles de Euros
No corriente:	
<i>Valorados a coste amortizado</i>	
Préstamo hipotecario sindicado Senior	930.358
Gastos de formalización de los préstamo sindicado	(24.323)
Total préstamo hipotecario sindicado	906.035
Préstamo hipotecario	69.000
Gastos de formalización del préstamo hipotecario	(1.100)
Total Préstamo hipotecario	67.900
Total coste amortizado	973.935
<i>Valorados a valor razonable</i>	
Instrumentos financieros derivados	53.407
Total a valor razonable	53.407
Total no corriente	1.027.342
Corriente:	
<i>Valorados a coste amortizado</i>	
Préstamo hipotecario sindicado Senior	9.491
Préstamo hipotecario	1.318
Total corriente	10.809

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

13.1 Préstamos hipotecarios

El detalle de préstamos hipotecarios al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Deudas con entidades de crédito				
	Límite	Gastos formalización de deudas	Dispuesto		Intereses a corto plazo
Largo plazo			Corto plazo		
Préstamo hipotecario sindicado Senior	939.756	(24.323)	930.358	9.398	93
Préstamo hipotecario	70.000	(1.100)	69.000	1.000	318
Total Partidas a pagar	1.009.756	(25.423)	999.358	10.398	411

Préstamo hipotecario Sindicado "Senior":

Con fecha 30 de diciembre de 2014 el Grupo formalizó un acuerdo de novación modificativa del préstamo sindicado senior suscrito el 29 de julio de 2010 por la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., siendo el Deutsche Bank el banco agente.

En virtud de este acuerdo, el préstamo sindicado senior, que a la fecha de la novación ascendía a 776.547 miles de euros, se incrementó hasta un importe de 939.756 miles de euros. De igual forma, el vencimiento inicialmente previsto en 2017 se ha pospuesto hasta el 24 de septiembre de 2024. La financiación devenga un tipo de interés de Euribor a tres meses con un margen del 1,75%.

Los fondos obtenidos en la financiación se destinaron, en parte, a la cancelación anticipada del préstamo sindicado Mezzanine contraído por Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. y de los instrumentos financieros de cobertura vinculados al mismo, por importes de 50.478 miles de euros y 1.883 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dichas cancelaciones, el Grupo ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 un gasto financiero por importe de 2.019 miles de euros, derivado de la comisión por cancelación anticipada del préstamo hipotecario sindicado Mezzanine. En relación con el reciclaje a resultados de los ajustes de valor incluidos en el patrimonio neto de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., no se ha puesto de manifiesto impacto significativo en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al formar parte dichos ajustes por valoración del patrimonio neto adquirido en la combinación de negocios (véase Nota 3).

El Grupo, conforme a lo establecido en la NIC 39, ha evaluado si la novación del contrato de financiación original (préstamo hipotecario sindicado Senior) supone un cambio sustancial que exija su tratamiento como cancelación de la deuda original y registro de la refinanciación como nueva deuda. En este sentido, conforme a lo establecido en la mencionada norma contable, el Grupo ha evaluado si ha tenido lugar un cambio sustancial en las condiciones de la financiación, concluyendo que dicha situación no ha tenido lugar al no alcanzarse el umbral del 10% establecido en la citada norma.

Se ha incurrido en gastos de formalización de deuda por importe de 13.952 miles de euros, que se recogen en el epígrafe de "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

La financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura, estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente ("Loan to Value"), la proporción existente entre los ingresos de la sociedad dependiente y el servicio de la deuda ("ICR") o el mantenimiento de un nivel mínimo de la calificación crediticia de BBVA por las entidades de rating. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2014 y no prevén que se incumplan en los próximos ejercicios.

Préstamo hipotecario

Con fecha 2 de octubre de 2014 el Grupo suscribió un préstamo hipotecario con el Banco Santander ligado a los inmuebles de Oficinas ubicados en Madrid (Edificios Sanchinarro T2, T4 y T7) (véase Nota 7) por importe de 70.000 miles de euros. El préstamo devenga un tipo de interés de mercado de EURIBOR más un diferencial del 185 p.p. La fecha de vencimiento del mismo es el 7 de octubre de 2021 y se amortiza trimestralmente en un importe fijo de 250 miles de euros.

El gasto financiero por intereses correspondiente a los préstamos (Senior e hipotecario) ha ascendido a 13.395 miles de euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2014 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha imputado 2.966 miles de euros, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 17.d) asociados a la deuda.

El detalle por vencimientos de estos préstamos es el siguiente:

Vencimiento	Miles de Euros	
	Préstamo H. Sindicado Senior	Préstamo Hipotecario
2015	9.398	1.000
2016	9.398	1.000
2017	9.398	1.000
2018	9.985	1.000
2019	11.747	1.000
Más de 5 años	889.830	65.000
	939.756	70.000

13.2 Derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

	Miles de Euros
No corriente	
De tipo de interés	(62.546)
De inflación	9.139
	(53.407)

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés e inflación, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

El detalle de los instrumentos financieros derivados incluidos en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros	
	Activo Financiero	Pasivo Financiero
No corriente		
De tipo de interés	-	62.546
De inflación	-	(9.139)
Derivado implícito contrato Arrendamiento BBVA (Nota 9)	261.689	-
Total derivados reconocidos	261.689	53.407

Los instrumentos financieros derivados de tipo de interés e inflación proceden, principalmente, de la combinación de negocios realizada en 2014 por la que Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. fue incorporada al Grupo Merlin. A efectos del Grupo Merlin, la variación en el valor razonable de dichos instrumentos financieros desde la fecha de la combinación de negocios ha ascendido a 2.479 miles de euros, de dicho importe, 1.455 miles de euros se ha reconocido en el patrimonio neto como ajustes de valoración y el importe restante se ha imputado a la cuenta de resultados consolidada. Asimismo, en el ejercicio 2014 el Grupo ha contratado nuevos instrumentos financieros derivados, cuya valoración al 31 de diciembre de 2014 asciende a 1.267 miles de euros. De dicho importe, 1.181 miles de euros se ha reconocido en el patrimonio neto como ajuste de valoración y el importe restante se ha imputado a la cuenta de resultados consolidada.

Los derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2014 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes (en miles de euros):

	Tipo de Interés Contratado	Valor Razonable al 31-12-14	Miles de euros				
			Nocional				
			2015	2016	2017	2018	Años Posteriores
Derivados de tipo de interés	3,46% -0,65%	(62.546)	1.002.406	991.009	63.000*	63.000*	63.000*
Derivado de inflación	3,14%	9.139	79.834	82.500	-	-	-
		(53.407)	1.082.240	1.073.509	63.000	63.000	63.000

*En enero de 2015 la Sociedad ha contratado unos derivados de cobertura de tipo de interés que sustituirán a los derivados de tipos de interés de cobertura del préstamo hipotecario sindicado Senior con vencimiento en septiembre de 2017. Dichos derivados, cuya descripción se realiza más adelante en esta nota, tienen vencimiento en septiembre de 2024.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos instrumentos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

Como consecuencia de la solicitud, por parte del Grupo del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2014 para la Sociedad Dominante y sociedades dependientes a excepción de la subsidiaria Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2013. El Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2014 un importe total de (2.636) miles de euros correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, sin considerar efecto fiscal alguno, y en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (1.024) miles de euros, como consecuencia de los instrumentos financieros derivados que no han cumplido los requisitos de cobertura.

Durante el ejercicio 2014 se han registrado gastos financieros relacionados con las liquidaciones de los nuevos instrumentos financieros derivados contratados en el ejercicio por importe de 86 miles de euros.

Adicionalmente, como consecuencia del importe adicional de principal refinanciado, el Grupo ha contratado el 8 de enero de 2015 unos derivados IRS Senior con el objetivo de tener una cobertura sobre el total importe de la deuda. Las condiciones de estos nuevos derivados complementarios a los anteriores son:

- Nocial: 261.122 miles de euros.
- Vencimiento: 2017
- Tipo Interés promedio: 0,13%

Asimismo, se contrataron unos derivados IRS Senior para la cobertura del préstamo desde la fecha de vencimiento de los derivados actuales hasta la finalización de la vida del préstamo. Las condiciones de estos derivados son:

- Nocial: 913.912 miles de euros.
- Fecha Inicio: 2017
- Vencimiento: 2024
- Tipo Interés promedio: 0,96%

La valoración de los citados instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2014 es 0.

Con la adopción de la NIIF 13 el Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de Euros		
	Pasivo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de riesgo de crédito en 5%	(10.813)	(10.813)	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en 5%	3.088	3.088	-

La valoración global de los derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2014 ascendió a 53.407 miles de euros negativos,

14. Otros pasivos corrientes y no corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	No Corriente	Corriente
Otras Provisiones	476	-
Fianzas y depósitos recibidos	21.498	-
Pasivos por impuesto diferidos	24.432	-
Otras deudas	-	190
Otros pasivos corrientes	-	38
Total	46.406	228

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía y que serán devueltos a la finalización de los contratos.

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. En virtud de dicho régimen, las plusvalías que se obtengan por la venta de activos tributarán a un tipo del 0% siempre y cuando se cumplan determinados requisitos (básicamente que los activos hayan permanecido como mínimo 3 años en propiedad de la SOCIMI). Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%. En este sentido, los únicos activos propiedad del Grupo que fueron adquiridos con anterioridad a la incorporación de la sociedad dependiente propietaria de los mismos son los correspondientes a Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. (las adquisiciones tuvieron lugar en los ejercicios 2009 y 2010 y el acogimiento al régimen SOCIMI por parte de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. es de 2013). En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una estimación sobre los ejercicios en que tendrá lugar la desinversión de dichos activos, estimando en consecuencia el tipo fiscal aplicable a la plusvalía obtenida (calculada a partir del valor razonable de los activos que se obtiene de las tasaciones a la fecha de la combinación de negocios y al 31 de diciembre de 2014). En consecuencia, en la combinación de negocios (véase Nota 3) se reconoció un pasivo por impuesto diferido por importe de 25.091 miles de euros, correspondiente a la tributación que se estima se devengará en el caso de venta de los activos, según el plan establecido. Dicho pasivo por impuesto diferido asciende a 24.432 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 ya que se ha ajustado de acuerdo con la variación en la valoración de las inversiones inmobiliarias y la reducción del tipo de gravamen general del 30% al 28% (2015) y 25% (2016 y ejercicios posteriores). La disminución en el pasivo por impuesto diferido, por importe de 659 miles de euros, se ha registrado en el epígrafe “Impuesto sobre sociedades” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014.

En relación con las inversiones inmobiliarias adquiridas con posterioridad a la incorporación de la Sociedad Dominante o sus sociedades dependientes al régimen SOCIMI, los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan que vaya a tener lugar la enajenación de las mismas en un plazo inferior a tres años por lo que no han se han registrado el pasivo por impuestos diferido correspondiente a las variaciones en el valor razonable ocurridas desde su adquisición (véase Nota 7) al ser el tipo fiscal aplicable el 0%.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros
Corriente	
Proveedores	19.058
Remuneraciones pendientes de pago	1.869
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	75
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	1.740
Anticipos de clientes	635
Total	23.377

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (miles de euros):

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	46.630	99,79
Resto	100	0,21
Total pagos del ejercicio	46.730	
PMPE (días) de pagos	-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas de "Proveedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado. Por tanto, dicha partida incluye los pagos por retención de garantías, los cuales se liquidan en un periodo superior al legal para garantizar la recepción de la obra en los plazos y calidades inicialmente pactados con el proveedor.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días (60 días en el ejercicio 2013), salvo en el caso de que por acuerdo se hubiera fijado un plazo superior, que en ningún caso será superior a 60 días.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos mantenidos con la Administración Pública

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda Pública por retenciones	-	-	-	305
Hacienda Pública por IVA	-	592	-	1.413
Créditos fiscales	9.369	-	-	-
Hacienda Pública por impuesto corriente	-	116	-	75
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	22
Pasivos por impuesto diferido	-	-	24.432	-
	9.369	708	24.432	1.815

b) Conciliación de los resultados contable y la base imponible fiscal

A 31 de diciembre de 2014 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más los gastos derivados de la constitución y ampliación de capital de la Sociedad Dominante que han sido directamente imputados al patrimonio, el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de los estados financieros, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto.

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto del ejercicio consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros
Resultado antes de impuestos	50.712
Diferencias permanentes:	
- Gastos de ampliación de capital	(30.475)
Diferencias temporarias:	
- Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	(10.719)
a) adquiridas en régimen SOCIMI	
b) adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI	(38.752)
	(49.471)
Base ajustada	(29.234)
Cuota fiscal (0%)	-
Gasto por impuesto de sociedades	-

Los gastos de ampliación de capital se consideran diferencia permanente porque la tasa fiscal aplicable es el 0%.

En relación con las diferencias temporarias, estas surgen por la variación en el valor de las inversiones inmobiliarias (IAS 40- modelo valor razonable). En este sentido, cabe destacar que para aquellas inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes acogidas previamente al régimen SOCIMI, en la medida que los Administradores de la Sociedad Dominante estiman y manifiestan que las inversiones inmobiliarias no se venderán con anterioridad a 3 años, al ajuste por valor razonable efectuado en 2014 se le debe aplicar una tasa fiscal del 0% por lo que el pasivo por impuesto diferido es también nulo.

En cuanto a los activos adquiridos con anterioridad, tal y como se indica en la Nota 14, los Administradores han realizado una estimación de cuando tendrá lugar la realización de la plusvalía por venta. En base a dicha estimación, han estimado que el pasivo por impuesto diferido generado en el ejercicio 2014 por el incremento de valor asciende a 3.562 miles de euros.

c) Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Miles de Euros
Gasto por incremento de valor de las inversiones Inmobiliarias (Nota 16-c)	(3.562)
Gasto por la regularización de activos fiscales a la tasa vigente a partir de 2015 y 2016	(1.615)
Ingreso por la regularización de pasivos por impuesto diferido a la tasa vigente a partir de 2015 y 2016	4.221
Otros conceptos	(86)
Total gasto por impuesto	(1.042)

d) Activos por impuesto diferidos registrados

Al 31 de diciembre de 2014, el vencimiento de los créditos fiscales por bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	Importe en Base	Crédito Fiscal
<i>Bases imponibles negativas:</i>		
Ejercicio 2009	3.945	1.183
Ejercicio 2010	21.659	6.498
Ejercicio 2011	11.010	3.303
Total bases imponibles negativas	36.614	10.984
Ajuste por tipo impositivo		(1.615)
Total activo por impuesto diferido activado		9.369

El movimiento en el ejercicio 2014 en el activo por impuesto diferido se debe en su práctica totalidad a la incorporación de 11.125 miles de euros procedentes de la combinación de negocios descrita en la Nota 3 y la regularización de la tasa fiscal. Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, que modifica, entre otros, los tipos impositivos a aplicar a partir del 1 de enero de 2015, el Grupo ha recalculado los activos y pasivos por impuesto diferido aplicando los nuevos tipos impositivos introducidos por la citada ley. Esto ha supuesto una disminución de los activos por impuesto diferido originados por importe de 1.615 miles de euros, principalmente, por la bajada de tipos impositivos

El Grupo no tiene deducciones fiscales pendientes de aplicar ni registrar al 31 de diciembre de 2014

Los activos por impuesto diferido indicado anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

e) Pasivos por impuesto diferido

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen en la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias adquiridas procedentes de la sociedad dependiente Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. El movimiento es el siguiente:

	Miles de Euros
Incorporación en la combinación de negocios	25.091
Incremento de valor de las inversiones inmobiliarias	3.562
Regularización del tipo fiscal general	(4.221)
Total gasto por impuesto	(24.432)

Según se indica en la Nota 16-b el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se ha reconocido pasivo por impuesto diferido alguno.

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados

17. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 6, conjuntamente con la información por segmentos.

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros
Gastos no recuperables de los inmuebles en arrendamiento	2.585
Gastos generales	986
Servicios Profesionales	557
Gastos de Viajes	146
Alquiler de Oficinas	63
Seguros	41
Otros	179
Costes asociados a la adquisición de activos y financiación	11.766
Costes asociados a la salida a bolsa	73
Compra de Tree Inversiones Inmobiliarias	603
Total	16.013

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos, salarios y asimilados	2.968
Seguridad Social	111
Total	3.079

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2014 ha sido de 20, de las cuales pertenecían a la Sociedad Dominante 19.

La distribución por categorías es la siguiente:

	2014		
	Mujeres	Hombres	Total
Consejeros	-	2	2
Alta Dirección	-	7	7
Jefes y Técnicos	2	7	9
Administrativos	2	-	2
Total	4	16	20

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros
Ingresos financieros:	
Intereses de préstamos y otros	473
	473
Gastos financieros:	
Intereses de préstamos y otros	(18.555)
Intereses de derivados financieros	(25.920)
	(44.475)
Resultado financiero	(44.002)

Dentro de la cuenta “Intereses de préstamos y otros” se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 2.966 miles de euros a 31 de diciembre de 2014, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera.

Dentro de la cuenta “Intereses de derivados financieros” se incluye la variación de valor del derivado implícito de la renta del contrato de arrendamiento con BBVA durante el ejercicio (25.733 miles de euros).

e) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación a los resultados de los ejercicios 2014 ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros
Integración global:	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	(3.974)
Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A.	32.767
Merlin Logística, S.L.	158
Merlin Retail, S.L.	20.575
Merlin Oficinas, S.L.	127
Bosque Portfolio Management, S.L.	17
Total	49.670

18. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la Sociedad es:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
Magic Real Estate SL	Merlin Properties Socimi SA	Magic Real Estate S.L. subarriendo a Merlin Properties Socimi S.A. media planta de oficinas. Este subarriendo se formalizó en 2013 entre Magic Real Estate SL, Tree Inversiones Inmobiliarias S.A. y Bosque Portfolio Management.	43

19. Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. Salvo lo indicado a continuación:

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados por los miembros de los Órganos de Administración de la Sociedad Dominante ascendió a 1.030 miles de euros según el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Retribución fija y variable	1.030
Atenciones Estatutarias	-
Indemnizaciones	-
Dietas	-
Otros	-
Total	1.030

A 31 de diciembre de 2014 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos por importe de 580 miles de euros.

El cincuenta por ciento de dichos importes serán abonados diez días después de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2014 por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el quinto aniversario de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2014.

El desglose individualizado por cada uno de los miembros del Consejo de Administración de las cantidades anteriormente reseñadas es el siguiente:

Consejero	Tipo	Miles de Euros
<i>Retribución de los Consejeros</i>		
Ismael Clemente Orrego	Presidente ejecutivo	442
Miguel Ollero Barrera	Consejero ejecutivo	438
Donald Johnston	Consejero independiente	30
Maria Luisa Jordá Castro	Consejero independiente	30
Ana García Fau	Consejero independiente	30
Alfredo Fernández Agras	Consejero independiente	30
Fernando Ortiz Vaamonde	Consejero independiente	30
Matthew Globawsky	Consejero independiente	-
José García Cedrún	Consejero independiente	-
Total		1.030

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios 2014 puede resumirse en la forma siguiente:

Miles de euros			
Número de Personas	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
7	1.671	-	1.671

A 31 de diciembre de 2014 se ha devengado una retribución variable en favor de la Alta Dirección por importe de 1.102 miles de euros.

El cincuenta por ciento de dichos importes serán abonados diez días después de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2014 por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el quinto aniversario de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2014.

Además, la Sociedad Dominante tiene acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determine por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad Dominante, y que recompensa a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el "Plan de Acciones").

A estos efectos, para que los miembros de la Alta Dirección tengan derecho a la entrega de acciones derivadas del Plan de Acciones, la Sociedad Dominante deberá superar los siguientes umbrales:

- El retorno anual total para los accionistas deberá ser superior al 8%. El retorno anual para los accionistas se calcula como la suma de la variación del EPRA NAV de la Sociedad Dominante durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.

- La suma de (i) el EPRA NAV de MERLIN a 31 de diciembre de dicho ejercicio y (ii) la cifra total de los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o reparto a favor de los accionistas) que se hayan distribuido en ese ejercicio o en cualquier ejercicio anterior desde el último que dio derecho al abono del Management Stock Plan, deberá exceder el mayor de los siguientes importes: (a) el EPRA NAV inicial (considerándose como EPRA NAV inicial los fondos netos obtenidos por la Sociedad como consecuencia de la oferta y admisión a negociación de sus acciones), y (b) el EPRA NAV a 31 de diciembre (con los ajustes que resulten de excluir los fondos netos de cualquier emisión de acciones ordinarias realizada durante ese ejercicio) del último ejercicio que dio derecho al abono del Management Stock Plan. Dicho exceso se denominará High Watermark Outperformance y representa el exceso sobre el último EPRA NAV que dio derecho a entregar acciones derivadas del Plan de Acciones.

Una vez que ambos umbrales se hayan cumplido, el importe a destinar al Plan de Acciones relativo al ejercicio (el Incentivo) será el menor de los dos importes siguientes:

(x) 10% del retorno anual del accionista una vez que éste ha superado el 8%, y 15% del retorno al accionista si el retorno anual del accionista ha superado el 12%.

(y) 20% of del High Watermark Outperformance.

De acuerdo con lo anterior, la Sociedad Dominante supera ambos umbrales una vez anualizado el retorno generado en los 6 meses que van desde el inicio de cotización y hasta 31 de diciembre:

(€ miles)	Anualizado
EPRA NAV Inicio Periodo	1.292.120
EPRA NAV Final Periodo	1.354.973
Variación en EPRA NAV	62.853
Dividendos abonados en el ejercicio	-
Retorno de los accionistas	62.853
Retorno de los accionistas en %	9,73%

Retorno necesario del accionista para superar umbral de rentabilidad anualizada del 8% en 6 meses	51.684
Exceso de retorno 6 meses anualizado de los accionistas por encima del 8% anual	11.169

High Watermark aplicable	1.292.120
EPRA NAV final periodo + dividendos abonados	1.354.973
Exceso de retorno sobre High watermark aplicable	62.853

Test de condiciones para tener derecho al incentivo	
Retorno del accionista superior al 8%	SI
Exceso de retorno sobre high watermark aplicable	SI
Cálculo del Incentivo. Es el menor de los siguientes:	Anualizado
10% del retorno anual de los accionistas para equipo gestor	6.285
20% del exceso de retorno sobre high watermark aplicable	12.570
Incentivo aplicable	6.285

No obstante, la Alta Dirección de la Sociedad Dominante ha decidido renunciar al incentivo del Plan de Acciones del ejercicio 2014 ya que entiende que gran parte del valor creado al accionista se debe al incremento de valor de la inversión en Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A., cuyo coste de adquisición fue de 1.577 millones de euros y la valoración independiente de los activos en el momento de la adquisición por la Sociedad era de € 1.656 millones

de euros, por lo que € 79 millones de incremento de valor ya se habían cristalizado en el momento de la adquisición.

Por último, con respecto a cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de Consejeros Ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante o de su Grupo, hay establecidas cláusulas de blindaje decreciente que suponen, a 31 de diciembre de 2014, un compromiso laboral cifrado en términos económicos en 25.520 miles de euros.

20. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al 2014 de las distintas sociedades que componen el Grupo Merlin y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

Descripción	Miles de euros.
Servicios de Auditoría	102,5
Otros servicios de Verificación	305,0
Total servicios de Auditoría y Relacionados	407,5
Otros Servicios	-
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Total otros servicios	-
Total	407,5

Dentro del concepto "Otros servicios relacionados con la auditoría" se incluyen los servicios de verificación llevados a cabo en el proceso de ampliación de capital social y salida a bolsa de la Sociedad Dominante.

21. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

22. Exposición al riesgo

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Salvo en el caso del arrendamiento de oficinas a BBVA, el Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En relación con el segmento de oficinas bancarias que se encuentran arrendadas a la entidad financiera BBVA, el Grupo lleva a cabo un seguimiento periódico de la evolución del rating financiero y la cual solvencia crediticia de esta entidad. Adicionalmente, el Grupo presta especial atención a esta situación, puesto que la financiación existente está asociada al mantenimiento de dicha calidad crediticia. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en la actualidad no existe riesgo de crédito significativo en relación con las cuentas a cobrar de la misma frente al arrendatario.

Con respecto al resto de cliente, el Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

A continuación se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.340	-	-	-	3.340
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	281.192	281.192
Otros activos financieros corrientes	791	-	125.000	-	125.791
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.050	-	-	-	26.050
Total	30.181	-	125.000	281.192	436.373

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 26.050 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

A continuación se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2014. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	568	2.693	7.548	-	10.809
Otros pasivos no corrientes- fianzas				21.498	21.498
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	19.295	1.426	-	841	21.562
Total	19.863	4.119	7.548	22.339	53.869

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (Depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación neta no corriente recibida de terceros a tipo fijo. Para obtener este objetivo, el Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. El efecto de las variaciones en los tipos de interés se detalla en la Nota 13.2.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo de precio

El Grupo mantiene instrumentos de cobertura de inflación en relación con los ingresos provenientes de rentas con objeto de cubrir los riesgos de fluctuación de IPC (véase Nota 13.2)

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sociedades dependientes se acogieron al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 5.7).

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

23. Hechos posteriores

El 3 de febrero de 2015, Tree Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A. formalizó con BBVA la sustitución de 42 sucursales bancarias de BBVA por otras nuevas 45 sucursales bancarias de la misma entidad, las cuales mantienen las condiciones contractuales de arrendamiento de que gozaban los activos salientes. Asimismo, el valor de los activos entrantes y salientes, determinado por un experto independiente, es igual.

El 18 de febrero de 2015, Merlin Retail, Socimi, S.L. ha formalizado un contrato de préstamo hipotecario por importe de 133,6 millones de euros con Allianz Real Estate para la financiación del Centro Comercial Marineda, con vencimiento en 2025.

Anexo I
“Sociedades Dependientes”

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación	Miles de Euros				
			2014	Coste neto a 31/12/2014	Capital Social	Resultado	Resto Patrimonio	Auditor
Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.	Castellana 42, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	657.984	9.323	(27.169)	36.144	Deloitte
Bosque Portfolio Management, S.L.	Castellana 42, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	-	3	(288)	311	Deloitte
Merlin Logística, S.L.	Castellana 42, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	3	3	158	(1)	Deloitte
Merlin Retail, S.L.	Castellana 42, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	3	3	1.880	(1)	Deloitte
Merlin Oficinas, S.L.	Castellana 42, Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	3	3	(5.365)	(1.182)	Deloitte

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

correspondiente al
ejercicio terminado
el 31 de diciembre
de 2014



MERLIN

PROPERTIES

ÍNDICE

1. Estructura organizativa y funcionamiento	5
2. Evolución de los negocios	7
3. Liquidez y recursos de capital	26
4. Riesgos e incertidumbres	27
5. Hechos posteriores al cierre	29
6. Evolución previsible	29
7. Información I+D+i / Adquisición y enajenación de acciones propias	30
8. Evolución bursátil	30
9. Política de dividendos	32
10. Otros	32



MERLIN

PROPERTIES

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Constitución y salida a Bolsa

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (en adelante, MERLIN Properties o la Sociedad) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal. Con fecha 5 de junio de 2014, los socios realizaron una aportación dineraria de 540 miles de euros en concepto de “aportación de socios o propietarios”.

El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad salió a Bolsa con la realización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros mediante la creación de 125.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al efecto de atender el ejercicio de la opción de suscripción “Green Shoe”, con fecha 14 de julio de 2014, la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital por un importe 4.152 miles de euros con una prima de emisión de 37.368 miles de euros mediante la creación de 4.152.001 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

El capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 está representado por 129.212.001 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

La Sociedad aglutina una cartera inmobiliaria valorada por Savills en más de 2.230 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación de activos para alquiler y con la siguiente tipología, de acuerdo con la estrategia de la Sociedad:

- Centros comerciales dominantes en su área de influencia.
- Oficinas ubicadas en localizaciones prime, o prime secundario, fundamentalmente en Madrid, Barcelona, y, en menor grado, Lisboa.
- Naves logísticas ubicadas en los principales centros logísticos de España y Portugal.
- Hoteles urbanos en ubicaciones prime.

1.2. Filiales

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha realizado la división de su actividad en tres ramas de negocio, con la adquisición de tres filiales, en función de la tipología de activos que adquiera y gestione:

- MERLIN Retail S.L.U. (en adelante, MERLIN Retail), sociedad 100% filial de MERLIN Properties, dedicada a la adquisición y gestión de centros comerciales.
- MERLIN Oficinas S.L.U. (en adelante, MERLIN Oficinas), sociedad 100% filial de MERLIN Properties, dedicada a la adquisición y gestión de activos terciarios de oficinas.
- MERLIN Logística S.L.U. (en adelante, MERLIN Logística), sociedad 100% filial de MERLIN Properties, dedicada a la adquisición y gestión de activos terciarios logísticos y/o industriales.

Adicionalmente, y dentro de su actividad inversora, detallada más adelante, la Sociedad ha adquirido la totalidad de las acciones de las sociedades Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A., sociedad propietaria de una cartera de 885 activos alquilados a BBVA.

El perímetro de consolidación del grupo ha quedado como sigue:



1.3. Funcionamiento

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por nueve consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
- Presidencia y Dirección General: en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Comité de Inversiones: en dependencia del Director General y formado por 9 miembros, con derecho de veto del Director de Inversiones.



2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

2.1. Contexto Económico

En un contexto de ralentización del crecimiento en la mayoría de países europeos, la economía española crece a un ritmo sensiblemente superior, con buenos datos en prácticamente todos los indicadores macro. El PIB aumentó en el tercer trimestre de 2014 un 1,6% en tasa interanual (0,5% trimestral, al igual que lo hizo tres meses atrás); encadena así ya cinco trimestres consecutivos de crecimiento, aumentando progresivamente, y se espera que la dinámica continúe en los próximos trimestres.

El consumo privado es en buena medida responsable de esta expansión del PIB, si bien ya algunos indicadores (ventas minoristas, confianza del consumidor) dan señales de una paulatina normalización tras una mejora fulgurante durante 2014. Las exportaciones, a su vez, vuelven a registrar cifras notables, contrarrestadas esta vez por el considerable volumen de las importaciones. Por el lado de la oferta, los indicadores industriales y de servicios muestran cifras positivas, incluyendo la construcción. El empleo ha aumentado en todos los trimestres de 2014 en la práctica totalidad de ramas de actividad y los datos de afiliación a la Seguridad Social apuntan a que esta tónica tendrá continuidad en 2015.

Por su parte, los precios siguen estando presionados a la baja por el descenso del de productos energéticos; la expansión de la demanda y las previsiones de crecimiento no hacen temer por una deflación continuada,

previéndose que aumenten progresivamente a medio plazo. Así pues, tras varios años de crisis pronunciada y pobres expectativas a corto plazo, las previsiones de crecimiento han ido revisándose sucesivamente al alza durante todo 2014. Hay pocas dudas de que en 2015 se continuará la senda alcista con mayor intensidad, sin obviar por ello las amenazas y fuertes desequilibrios de que aún adolece la economía española. El cuantioso empleo destruido, así como la caída de la riqueza de las familias por los fuertes ajustes en el tejido empresarial deberán ir perdiendo terreno, para lo que ayudará la mejora previsible de la coyuntura en los próximos trimestres.

2.2. Cartera de activos

Tras su salida a Bolsa el pasado 30 de junio de 2014, MERLIN Properties ha realizado 9 inversiones durante el presente ejercicio, por un importe agregado de € 2.127.833 miles⁽¹⁾, de los cuales € 2.114.934 miles se corresponden con el precio de adquisición de los activos y € 12.898 miles con los costes de transacción. La cartera de inmuebles cuenta con una superficie bruta arrendable ("S.B.A.") de 680.045 m². El valor bruto de los activos inmobiliarios, según la tasación realizada por Savills a 31 de diciembre de 2014, ("Gross Asset Value") asciende a € 2.231.623 miles. El valor neto de los activos, según recomendaciones EPRA ("EPRA Net Asset Value") asciende a € 1.354.970 miles (€ 10,49 por acción).

DATOS CLAVE CARTERA DE ACTIVOS

	31/12/2014
Valor bruto activos ⁽²⁾ (€ miles)	2.231.623
Coste adquisición activos ⁽¹⁾ (€ miles)	2.127.833
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	128.309
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	126.146
EPRA Yield Bruto ⁽³⁾	6,03%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽⁴⁾	5,93%
Total S.B.A. (m ²)	680.045
Tasa de ocupación de la cartera	96,6%
WAULT por rentas (años) ⁽⁵⁾	18,7

⁽¹⁾ El coste de adquisición de los activos se corresponde con (i) incorporación de Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A., por combinación de negocios (€ 1.369.069 miles) más el valor del derivado implícito correspondiente al multiplicador de inflación, que se contabiliza como un activo financiero (€ 287.422 miles, en el momento de la adquisición de Tree menos), más (ii) costes de adquisición del resto de activos por € 551.394 miles, menos (iii) € 79.039 miles de diferencia entre la suma de la incorporación de Tree por combinación de negocios y valor del derivado implícito menos el valor de adquisición de Tree por € 1.577.452 miles, (iv) más € 782 miles de mobiliario adquirido con Marinada, contabilizado en el epígrafe de inmovilizaciones materiales, y (v) menos € 1.795 miles correspondiente a un eventual ajuste de precio aplicable para el activo denominado World Trade center Alameda Park 8, ajuste aplicable en caso de que el antiguo propietario complete determinados alquileres con terceros, y que ha sido contabilizado según normativa aplicable como un mayor precio de adquisición)

⁽²⁾ Según tasación realizada por Savills a 31 de diciembre de 2014

⁽³⁾ Calculado como renta bruta dividido por coste adquisición precio activos

⁽⁴⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

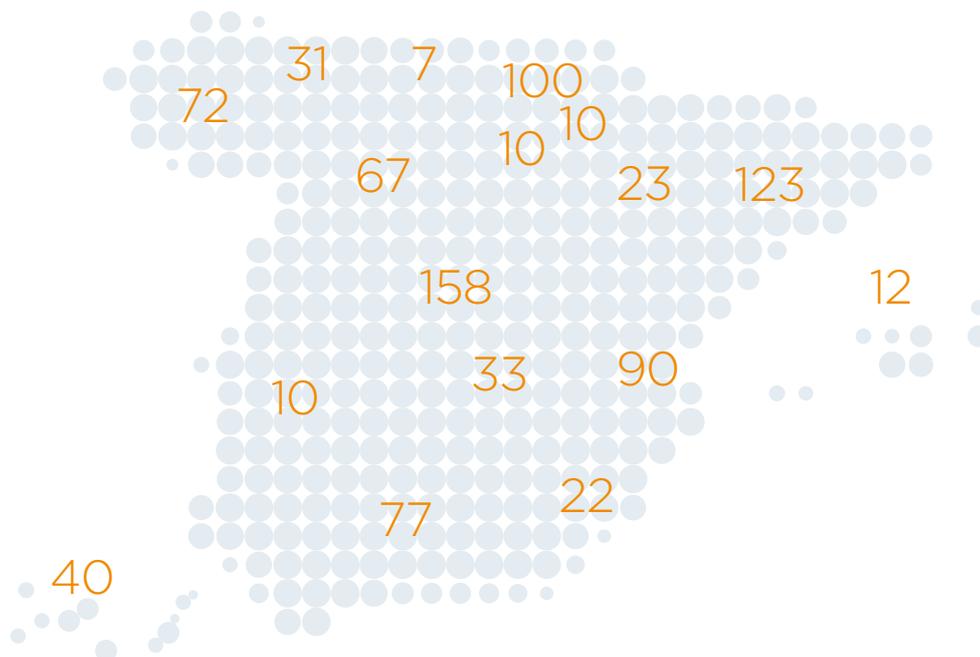
⁽⁵⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler



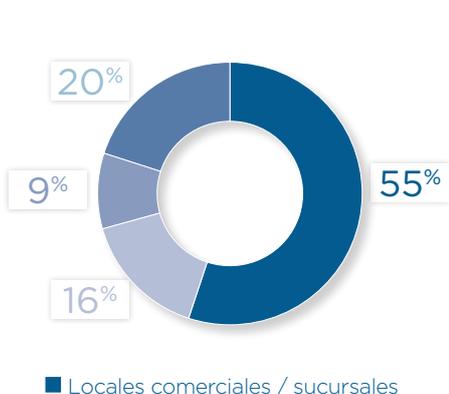
UBICACIÓN ACTIVOS DE LA CARTERA



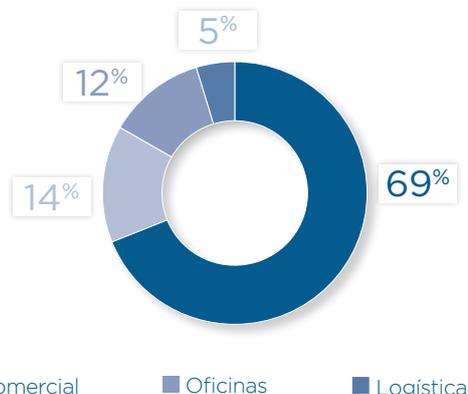
UBICACIÓN ACTIVOS TREE INVERSIONES



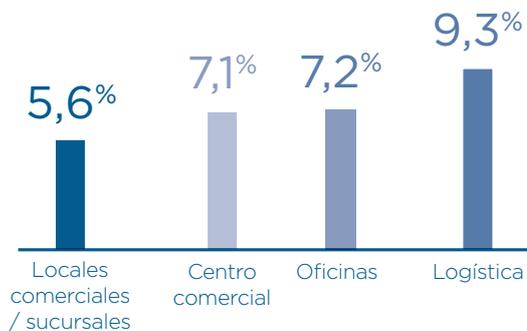
S.B.A. POR TIPO DE ACTIVO



RENTAS BRUTAS ANUALIZADAS POR TIPO DE ACTIVO



YIELD BRUTO POR TIPO DE ACTIVO



OCUPACIÓN Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO POR TIPO DE ACTIVO



Las principales características de los activos que componen la cartera se muestran a continuación.

2.2.1. Tree Inversiones Inmobiliarias

Con fecha 3 de julio de 2014, la Sociedad adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A. por un importe total de € 739.483 miles.

La sociedad Tree Inversiones Inmobiliarias centra su actividad en la explotación y alquiler de 880 sucursales y 5 edificios alquilados a BBVA con contrato a largo plazo, 30 años para las

sucursales (25 años pendientes) y 20 para los edificios (15 años pendientes). La cartera de inmuebles cuenta con una S.B.A. de 374.181 m² y está repartida por todo el territorio nacional, con presencia en 442 municipios y 49 provincias. Más del 60% de la cartera está concentrada en las 5 regiones con la mayor renta per cápita (Madrid, Cataluña, País Vasco, Comunidad Valenciana y Castilla y León).

Las principales características de la cartera adquirida son las siguientes:

TREE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Precio de adquisición activos (€ miles)	1.577.452
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	(842.857)
Tesorería generada por venta de activos individuales realizadas en el segundo trimestre de 2014	4.888
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	739.483
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	53,1%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	44.242
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	88.516
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	88.516
EPRA Yield Bruto	5,61%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	5,61%
Total S.B.A. (m ²)	374.181
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	24,5

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.2. Centro comercial Marineda

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Retail, el centro comercial Marineda y un hotel adyacente al centro por un importe total de € 260.000 miles.

Marineda es el complejo comercial dominante en Galicia, el segundo en España por tamaño. Fue inaugurado en 2011, como parte del complejo comercial y de ocio "Marineda City" que cuenta con más de 500.000 m² construidos y una S.B.A. de aproximadamente 196.000m². El complejo, que recibió 15,1 millones de visitantes en 2014, dispone de 6.500 plazas de aparcamiento.

El centro comercial Marineda está ubicado a tan solo 6,6 kilómetros del centro de la ciudad de A Coruña, excelentemente comunicado tanto con el centro como con los principales municipios y provincias cercanas. Su área de influencia inmediata abarca una población de casi 2.800.000 personas. El centro, que cuenta con 100.378 m² de S.B.A. posee una oferta comercial atractiva y equilibrada, basada en operadores internacionales de reconocido prestigio tales como las firmas del Grupo Inditex, Primark, H&M, C&A, Decathlon, Bricor, Media Markt y Worten. Adicionalmente, forman parte del complejo comercial y de ocio Marineda City las tiendas en propiedad de El Corte Inglés e IKEA.

MARINEDA

Precio de adquisición activos (€ miles)	260.000
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	260.000
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	7.631
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	18.460
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	17.239
EPRA Yield Bruto	7,10%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	6,63%
Total S.B.A. (m ²)	106.276
Tasa de ocupación	91%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	3,3

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos comunitarios no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.3. Cartera de 5 edificios de oficinas en A-1 Madrid

Con fecha 2 de octubre de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Oficinas, una cartera de 5 edificios de oficinas ubicados en Madrid por un importe de € 130.000 miles.

La cartera cuenta con una S.B.A. total de 34.175 m² y está formada por cinco edificios de oficinas: un inmueble con una S.B.A. total de 10.856 m² y 281 plazas de aparcamiento, alquilado íntegramente a Vestas; un complejo de tres edificios de oficinas con una

S.B.A. total de 17.139 m² y 392 plazas de aparcamiento, alquilado a Philips y Neoris; y un edificio disponible para arrendamiento con una SBA total de 6.180 m² y 98 plazas de aparcamiento.

Todos los inmuebles han sido construidos con los más altos estándares de calidad y gozan de alta visibilidad desde la autovía A1, muy cercana a Plaza de Castilla.

OFICINAS A-1 MADRID

Precio de adquisición activos (€ miles)	130.000
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	70.000
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	60.000
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	53.8%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	2.490
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	9.800
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	9.215
EPRA Yield Bruto	7,54%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	7,09%
Total S.B.A. (m ²)	34.175
Tasa de ocupación	76,4%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	2,5

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.4. Edificios de oficinas en World Trade Center Almeda Park – 6 y 8

Con fecha 13 de agosto de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN oficinas, un edificio de oficinas ubicado en el parque empresarial World Trade Center Almeda Park por un importe de € 46.750 miles. En 10 de diciembre de 2014 MERLIN Oficinas adquirió un segundo edificio en World Trade Center Almeda Park por un importe de € 36.500 miles.

Se trata de dos edificios con una configuración y estética gemelas, de clase A, modernos y eficientes, con una S.B.A conjunta de 29.078 m², distribuidos en cada edificio en planta baja y cuatro alturas. Disponen además de 460 plazas de aparcamiento y más de 1.700 m² de almacén. El edificio 6 se encuentra completamente arrendado a las multinacionales Axa Seguros, Sharp

Electronics y Eclipse Support, con contratos de larga duración, mientras que el 8 se encuentra parcialmente arrendado a multinacionales como Panasonic, Technip y Colt Telecom, para una ocupación conjunta del 82,5%.

Los edificios se ubican en Cornellá de Llobregat (Barcelona), formando parte del consolidado parque empresarial WTCAP, compuesto por 7 edificios de oficinas con una superficie total de aproximadamente 90.000 m². Su estratégica ubicación, a tan solo 15 minutos del centro de Barcelona y 10 minutos del aeropuerto El Prat, así como las excelentes conexiones (Ronda Litoral, Ronda de Dalt y A-2), han hecho que el parque empresarial sea el emplazamiento elegido por otras multinacionales de prestigio como Luxottica Revlon, Alstom, Panasonic y Schweppes.

WORLD TRADE CENTER ALMEDA PARK

Precio de adquisición activos (€ miles)	83.250
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	83.250
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	1.408
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	5.537
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	5.206
EPRA Yield Bruto	6,65%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	6,25%
Total S.B.A. (m ²)	29.078
Tasa de ocupación	82,5%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	5,3

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.5. Vitoria - Júndiz

Con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Vitoria por un importe total de € 28.582 miles.

El activo, situado en una parcela de 107.183 m², cuenta con una S.B.A. de 72.717 m² y está 100% alquilado a largo plazo a Norbert Dentressangle, multinacional líder en el sector logístico. Construido con los máximos estándares de calidad, el activo cuenta con 33 muelles de carga.

Está ubicado en Vitoria, entre los parques empresariales de Ali Gobeo y Júndiz. Ali Gobeo es el parque en el que se ubica la fábrica de Mercedes-Benz en España (650.000 m²), y Júndiz, ubicado en la intersección de las carreteras A68/A-1/N-1 y N-240. Júndiz cuenta con la presencia de más de 500 compañías, entre las que cabe destacar Correos, DHL, DB Schenker, Azkar, Adif y Eroski.

VITORIA - JÚNDIZ

Precio de adquisición activos (€ miles)	28.582
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	28.582
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	15
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	2.754
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	2.754
EPRA Yield Bruto	9.63%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	9.63%
Total S.B.A. (m ²)	72.717
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	9.8

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.6. Madrid - Getafe

Con fecha 12 de diciembre de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística en Getafe por importe total de € 12.750 miles.

El activo fue construido en el año 2000 con los máximos estándares de uso logístico. Cuenta con una S.B.A. de 16.242 m² y está 100% alquilado a

largo plazo a Transportes Souto, uno de los operadores logísticos líderes en España. Está ubicado en el CLA de Getafe, principal parque logístico e industrial del sur de Madrid, que está excelentemente comunicado con conexiones a A-4, M-50, R-4 y A-42, y a tan solo 15 kilómetros del centro de Madrid.

MADRID - GETAFE

Precio de adquisición activos (€ miles)	12.750
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	12.750
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	89
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	1.072
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	1.072
EPRA Yield Bruto	8.41%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	8.41%
Total S.B.A. (m ²)	16.642
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	9.9

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.7. Valencia - Almussafes

Con fecha 30 de septiembre de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, una nave logística ubicada en Almussafes por un importe total de € 12.150 miles.

El activo fue construido en 2008 con los máximos estándares de uso logístico. Cuenta con una S.B.A. de 26.613 m² y está 100% alquilado a compañías

de primer nivel como Ford, Johnson Controls y Truck & Wheel. Está ubicado en el municipio de Almussafes (22 kms. de Valencia), y está excelentemente comunicado con conexiones a AP-7, A-7 y V-31, en la conocida área industrial de Sollana, que se ha desarrollado con éxito alrededor de la principal fábrica de Ford en España para acomodar a destacados operadores de la industria auxiliar del automóvil.

VALENCIA - ALMUSSAFES

Precio de adquisición activos (€ miles)	28.582
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	28.582
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	15
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	2.754
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	2.754
EPRA Yield Bruto	9.63%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	9.63%
Total S.B.A. (m ²)	72.717
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	9.8

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.8. Zaragoza - Plaza

Con fecha 5 de agosto de 2014, la Sociedad adquirió, a través de su filial MERLIN Logística, el centro logístico de Imaginarium por un importe total de € 10.750 miles.

El activo está compuesto por 3 edificios (dos para uso logístico y de almacenaje y el tercero para uso de oficinas), alquilados a largo plazo a Imaginarium, uno de los líderes en el sector infantil a nivel mundial, con presencia en 28 países. El activo cuenta, además, con aproximadamente 15.000 m² de edificabilidad no utilizada.

Con una S.B.A. de 20.764 m², la propiedad está ubicada en Zaragoza, en el consolidado recinto logístico conocido como PLAZA, que con una extensión superior a los 13 millones de m², constituye uno de los parques logísticos de mayores dimensiones de España. Su estratégica ubicación y excelentes comunicaciones por carretera, tren y avión, han hecho que PLAZA sea el emplazamiento elegido por conocidas multinacionales como Inditex, DHL, Azkar (Dascher) y Balay.

IMAGINARIUM

Precio de adquisición activos (€ miles)	10.750
Deuda Activos a fecha compraventa (€ miles)	0
Desembolso Fondos Propios (€ miles)	10.750
% Deuda sobre Precio de adquisición activos	0%
Renta Bruta desde adquisición hasta 31/12/14 (€ miles)	423
Renta Bruta anualizada 2014 (€ miles)	1.050
Renta Neta anualizada 2014 (€ miles)	1.050
EPRA Yield Bruto	9,77%
EPRA Topped-up Yield inicial ⁽¹⁾	9,77%
Total S.B.A. (m ²)	20.764
Tasa de ocupación	100%
WAULT por rentas (años) ⁽²⁾	11,7

⁽¹⁾ Calculado como renta bruta menos gastos de comunidad no repercutibles dividido por precio activos

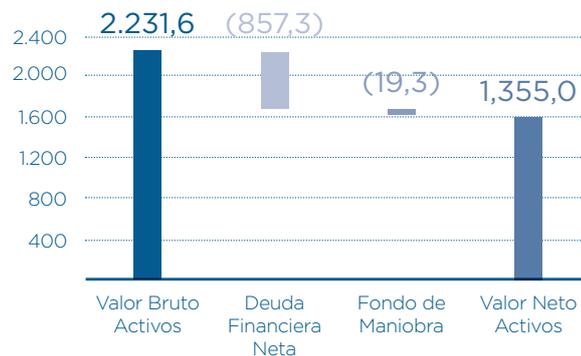
⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquileres, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde 31 de diciembre de 2014 y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta de cada contrato de alquiler

2.2.10. Valor patrimonial de la cartera de activos

La valoración de la cartera de activos de MERLIN Properties a 31 de diciembre de 2014 ha sido realizada por Savills. El valor total de mercado de la cartera de activos de la Sociedad es de 2.231,6 millones de euros. Todos los activos valorados son titularidad 100% de MERLIN Properties. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 2.114,9 millones de euros. Incluyendo costes de transacción capitalizables, el coste total de adquisición fue de € 2.127,8 millones de euros⁽¹⁾.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

El valor neto de los activos de acuerdo con la metodología EPRA asciende a € 1.354,9 millones, que resultan de restar al valor de mercado de la cartera según Savills, la deuda neta de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y el fondo de maniobra a esa misma fecha. El detalle del referido cálculo se muestra a continuación:



VALOR NETO DE ACTIVOS (SEGÚN EPRA)

(€ miles)	Anualizado
Valor bruto de cartera de activos ("GAV")	2.231.623
Deuda Financiera Bruta	(1.010.166)
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo	152.844
Deuda Financiera Neta	(857.322)
Fondo de Maniobra ⁽²⁾	(19.331)
Valor neto de cartera de activos según EPRA ("EPRA NAV")	1.354.970
Número de acciones	129.212.001
Valor neto de cartera de activos según EPRA por acción (€)	10,50

⁽¹⁾ Incluye el efecto correspondiente al eventual ajuste de precio aplicable para el activo denominado World Trade Center Almeda Park 8

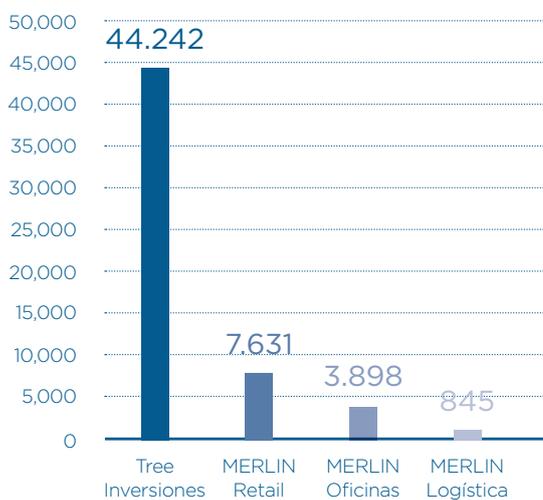
⁽²⁾ Calculado como deudores comerciales y otras cuentas por cobrar más otros activos corrientes, menos acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y menos otros pasivos corrientes (€ 190 miles)

2.3. Resultados 2014

2.3.1. Ingresos y EBITDA

La Sociedad ha registrado ingresos por alquileres de € 56.616 miles, un EBITDA de € 38.031 miles y un resultado consolidado neto de € 49.670 miles (€ 0,38 por acción).

Los ingresos por filiales han sido los siguientes:



PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

(€ miles)	Anualizado
Rentas Brutas	56.616
Rentas Netas	54.031
EBITDA	38.031
Resultado neto del periodo	49.670
Deuda Financiera Bruta	1.010.167
Deuda Financiera Neta	858.327
Deuda Financiera Neta / Valor Bruto Activos ("GAV")	38,5%
Resultado del periodo por acción (€)	0,38

2.3.2. Costes operativos

De acuerdo con la política fijada por la Sociedad en su salida a Bolsa, los costes de estructura totales anuales serán el mayor de (a) 6,0% de los ingresos brutos por rentas consolidados de la Sociedad, y (b) 0,6% del EPRA NAV consolidado de la Sociedad. Para el periodo comprendido entre la salida a Bolsa y el 31 de diciembre de 2014, los ratios resultantes son (a) € 3.397 miles y (b) € 4.065 miles, por lo que este último es el aplicable para establecer los costes de estructura anuales del presente ejercicio.

Quedan excluidos de los costes de estructura anuales los costes de financiación de los activos, los costes de la salida a Bolsa, los costes incurridos en el análisis y formalización de adquisiciones que se hayan completado, tributos y costes de explotación directa de los activos, costes de despidos y costes extraordinarios.

El importe total de costes operativos de la Sociedad es de € 19.092 miles, de los cuales € 15.027 miles están excluidos del límite de costes de estructura. Esta cifra incluye partidas muy significativas incurridas en el presente ejercicio pero que no tienen un carácter recurrente tales como (i) los costes asociados a la financiación de la cartera de oficinas de Madrid y la financiación de Tree Inversiones, (ii) costes asociados a la compra de Tree Inversiones que no se han capitalizado y (iii) costes de la salida a Bolsa que no se han llevado a reservas. Además, los costes directamente atribuibles a la explotación de los activos que no se han repercutido a los arrendatarios ascienden a un total de € 2.585 miles.

Del importe de costes incluidos dentro del límite de costes de estructura anuales, esto es, € 4.065 miles, € 3.079 miles se corresponden con costes de personal y € 986 miles con costes operativos de la Sociedad (asesores externos como abogados, auditores, tasadores, así como alquiler de la oficina, tasas de Bolsa, viajes, gastos de estudio de adquisiciones que no se hayan completado etc.).

DESGLOSE COSTES OPERATIVOS

(€ miles)	31/12/2014	% Total
Costes de explotación de activos no repercutidos	2.585	13%
Financiación de activos	11.766	62%
Adquisición de activos y salida a Bolsa no capitalizados	676	3%
Total costes excluidos límite costes de estructura	15.027	78%
Costes operativos compañía	986	5%
Costes de personal	3.079	17%
Total costes incluidos límite costes de estructura	4.065	22%
Total Costes Operativos	19.092	100%

Del importe total de costes de personal de € 3.079 miles, € 1.098 miles se corresponden con retribución fija, € 1.870 miles con retribución variable y € 111 miles con el coste laboral de la empresa (Seguridad Social).

Además, la Sociedad tiene acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determine por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad, y que recompensa al equipo gestor en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el “Plan de Acciones”)

A estos efectos, para que los miembros del equipo gestor tengan derecho a la entrega de acciones derivadas del Plan de Acciones, la Sociedad deberá superar los siguientes umbrales:

- El retorno anual total para los accionistas deberá ser superior al 8%. El retorno anual para los accionistas se calcula como la suma de la variación del EPRA NAV de la Sociedad durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.



- La suma de (i) el EPRA NAV de MERLIN a 31 de diciembre de dicho ejercicio y (ii) la cifra total de los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o reparto a favor de los accionistas) que se hayan distribuido en ese ejercicio o en cualquier ejercicio anterior desde el último que dio derecho al abono del Management Stock Plan, deberá exceder el mayor de los siguientes importes: (a) el EPRA NAV inicial (considerándose como EPRA NAV inicial los fondos netos obtenidos por la Sociedad como consecuencia de la oferta y admisión a negociación de sus acciones), y (b) el EPRA NAV a 31 de diciembre (con los ajustes que resulten de excluir los fondos netos de cualquier emisión de acciones ordinarias realizada durante ese ejercicio) del último ejercicio que dio derecho al abono del Management Stock Plan. Dicho exceso se denominará High Watermark Outperformance y representa el exceso sobre el último EPRA NAV que dio derecho a entregar acciones derivadas del Plan de Acciones.

Una vez que ambos umbrales se hayan cumplido, el importe a destinar al Plan de Acciones relativo al ejercicio será el menor de los dos importes siguientes: (x) 10% del retorno anual del accionista una vez que éste ha superado el 8%, y 15% del retorno al accionista si el retorno anual del accionista ha superado el 12%. (y) 20% of del High Watermark Outperformance.

De acuerdo con lo anterior, MERLIN Properties supera ambos umbrales una vez anualizado el retorno generado en los 6 meses que van desde el inicio de cotización y hasta 31 de diciembre.

(€ miles)	Anualizado
EPRA NAV Inicio Periodo	1.292.120
EPRA NAV Final Periodo	1.354.973
Variación en EPRA NAV	62.853
Dividendos abonados en el ejercicio	0
Retorno de los accionistas	62.853
Retorno anualizado de los accionistas anualizado en %	9,73%
Retorno necesario del accionista para superar umbral de rentabilidad anualizada del 8% en 6 meses	51.684
Exceso de retorno 6 meses anualizado de los accionistas por encima del 8% anual	11.169
High Watermark aplicable	1.292.120
EPRA NAV final periodo + dividendos abonados	1.354.973
Exceso de retorno sobre High watermark aplicable	62.853
Test de condiciones para tener derecho al incentivo:	
Retorno del accionista superior al 8%	Sí
Exceso de retorno sobre high watermark aplicable	Sí
Cálculo del Incentivo. Es el menor de los siguientes:	Anualizado
10% del retorno anual de los accionistas para equipo gestor	6.285
20% del exceso de retorno sobre high watermark aplicable	12.570
Incentivo aplicable	6.285

No obstante, el equipo gestor de MERLIN Properties ha decidido renunciar al incentivo del Plan de Acciones del presente ejercicio ya que entiende que parte del valor creado al accionista se debe al incremento de valor de Tree Inversiones, cuyo coste de adquisición fue de 1.577 millones

de euros y la valoración de Savills en el momento de la adquisición por MERLIN Properties se situaba en € 1.656 millones de euros, por lo que € 79 millones de incremento de valor ya habían cristalizado en el momento de la adquisición.

2.3.2. Magnitudes EPRA

Magnitud	Definición	31/12/2014
Resultado neto EPRA (€ miles)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	20.394,7
EPRA NAV	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (incluir valor de los activos a mercado y excluir determinadas partidas que no se espera que cristalicen en un negocio de patrimonio en alquiler sostenido)	1.354,9
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustado para incluir los valores razonables de mercado de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	1.285,0
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	5,86%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento del periodo de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	5,93%
EPRA Tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).	3,40%



El resultado neto consolidado EPRA ha sido calculado de la siguiente forma:

RECONCILIACIÓN RESULTADO NETO IFRS CON RESULTADO NETO EPRA

(€ miles)	31/12/2014
Resultado Neto consolidado según NIIF	49.670
(i) cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	-56.718
(ii) beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses, neto de impacto fiscal	-126
(iii) cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	+25.920
(iv) costes de transacción de adquisición de participaciones financieras / joint ventures	+606
(v) impactos de deterioro del crédito fiscal	+1.042
EPRA resultado neto del ejercicio	20.395
EPRA resultado neto del ejercicio por acción (€)	0,16



3.

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Las partidas de deudas a largo plazo y corto plazo incluyen el endeudamiento financiero de la Sociedad, el valor de mercado de los contratos de coberturas de tipo de

interés y de inflación correspondientes a la referida deuda y otros pasivos financieros, correspondientes a fianzas y depósitos recibidos, según el siguiente desglose:

	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
Principal dispuesto	999.358	10.398	1.009.756
Intereses	0	411	411
Total Deuda Financiera Bruta	999.358	10.809	1.010.167
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			(151.840)
Total Deuda Financiera Neta			858.327
Tesorería e Inversiones Financieras a corto plazo			151.840
Gastos de Formalización	(25.423)		(25.423)
Valor de mercado coberturas de tipo de interés e inflación	53.407		53.407
Fianzas, depósitos y otros pasivos financieros	21.498	190	21.688
Total Deudas	1.048.840	10.999	1.059.839

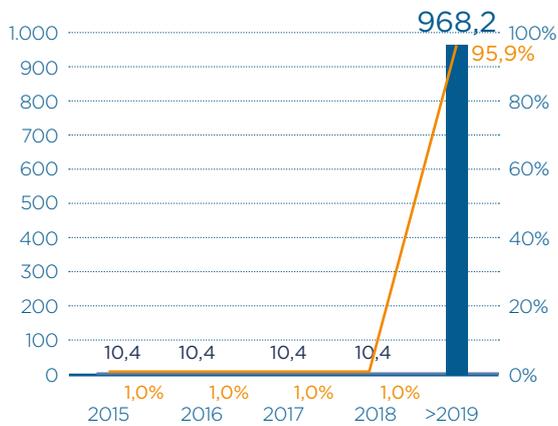
A 31 de diciembre de 2014, la deuda financiera bruta de la Sociedad tiene las siguientes características:

- Periodo medio de duración de la deuda desde 31/12/14 y hasta vencimiento: 9,1 años.
- Coste medio de la deuda desde 31 de diciembre de 2014 hasta 31 de diciembre de 2017: 4,0%

- Coste medio de la deuda desde 31 de diciembre de 2017 hasta vencimiento: 2,7%.

La deuda financiera neta de la Sociedad a 31 de diciembre se sitúa en € 859 miles, lo que representa un ratio de endeudamiento del 38,5% con respecto al valor bruto de la cartera de activos. La posición de tesorería e inversiones líquidas de la Sociedad es de € 151.840 miles.

El cuadro de vencimiento de la deuda de la Sociedad en los próximos años es el siguiente:



4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las políticas de gestión de riesgo financiero dentro del sector patrimonialista en alquiler vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones
- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez

de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

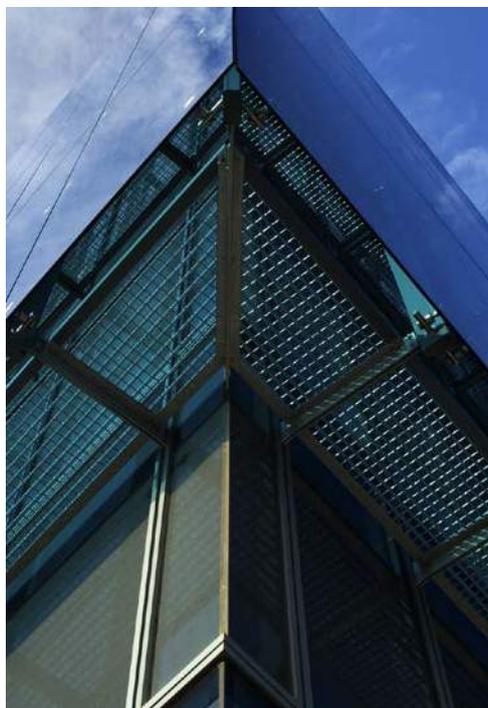
A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2014, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente.

Así mismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Con estos excesos se realizarán inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. No entra entre las posibilidades barajadas por MERLIN Properties la adquisición de opciones o futuros sobre acciones, o cualquier otro depósito de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- Riesgo de tipo de interés: A fin de minimizar la exposición del Grupo a este riesgo se han formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo tales como permutas financieras de tipo de interés (swaps). El porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 99%.
- Riesgo de tipo de cambio: la política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación

del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.

- Riesgo de mercado: MERLIN Properties está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello, que a 31 de diciembre de 2014, la ocupación media de la cartera de activos es del 96,6%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 18,7 años (ponderado por las rentas brutas).



5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- MERLIN Properties ha formalizado, el 19 de febrero de 2015, un préstamo a diez años de 133,6 millones de euros con Allianz Real Estate, con garantía hipotecaria sobre el centro comercial Marienda. El préstamo tiene un tipo de interés fijo del 2,66% y la amortización de la totalidad del principal del préstamo es a vencimiento. Tras la suscripción del Préstamo, el ratio de apalancamiento (deuda neta sobre valor de activos) de MERLIN se mantiene en el 38,5% aproximadamente con una deuda financiera bruta de 1.144 millones de euros. El vencimiento medio ponderado de la deuda es de 9,1 años, con un coste medio ponderado del 3,8% hasta finales de 2017 y del 2,7% desde entonces.
- BBVA utilizó su derecho a sustituir inmuebles según está establecido en el Contrato de Arrendamiento suscrito el 25 de septiembre de 2009 en la cláusula 20.2 (Sustitución de Inmuebles). El 3 de febrero de 2015 se formalizó la sustitución de 42 sucursales (que fueron vendidas a BBVA) por 45 nuevas sucursales (que fueron compradas por Tree Inversiones Inmobiliarias). La renta anual de las sucursales compradas asciende a 3.851.602,7 euros y la valoración (realizada por Savills) es de 68.592.000 euros. Según queda regulado en el Contrato de Arrendamiento, la renta, el plazo y el valor de las sucursales vendidas son iguales a la renta, el plazo y el valor de las sucursales compradas.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para 2015 MERLIN espera seguir en la misma tónica de excelente grado de ocupación y mantenimiento de rentas dado el alto periodo de alquiler pendiente vivo (18,7 años desde 31 de diciembre de 2014, ponderado por rentas de cada inquilino.).

La Sociedad espera asimismo continuar adquiriendo activos que encajen en su estrategia inversora para lo que cuenta con

una posición de tesorería superior a 150 millones de euros, así como con capacidad de apalancamiento adicional de su cartera de activos, cuyo ratio de apalancamiento a 31 de diciembre de 2014 se sitúa en el 38,5%, medido como deuda financiera neta entre valor bruto de la cartera de activos. Tras la financiación de Marineda, la posición de tesorería de la Sociedad es superior a 284 millones de euros.

7. INFORMACIÓN I+D+i / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2014 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

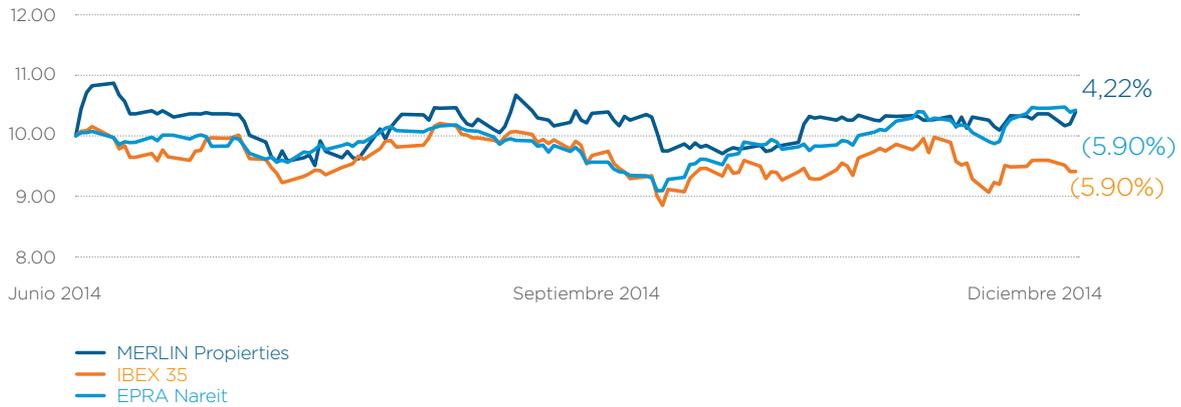
La Sociedad tampoco ha efectuado durante el ejercicio 2014 adquisiciones de acciones propias.

8. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles del 2014 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización al cierre 2014 (€/acción): 10,03
- Variación de cotización (%): 0,3%
- Capitalización bursátil al cierre 2014 (Millones €): 1.296
- Cotización máxima del periodo: 10,56
- Cotización mínima del periodo: 9,175
- Efectivo medio diario negociado (Millones €): 6,5
- Volumen Medio diario contratación (acciones): 661.753

MERLIN Properties forma parte del índice EPRA NAREIT, un índice que recoge la evolución de compañías inmobiliarias cotizadas a nivel mundial, que cumplen los requisitos de elegibilidad marcados por EPRA. La evolución bursátil de MERLIN desde su salida a Bolsa y hasta el 31 de diciembre de 2014 es de +0,3%, frente a +4,4% del índice EPRA NAREIT. Asimismo, de forma comparada, la evolución en Bolsa de MERLIN Properties desde su inicio de cotización y hasta 31 de diciembre ha sido superior a la del IBEX-35, que ha sufrido una caída en el referido periodo del 5,9%.



Determinados analistas financieros, tanto nacionales como internacionales, cubren la compañía y realizan por tanto un seguimiento y análisis del valor de

las acciones. Los precios objetivos y recomendaciones de analistas, publicadas a 31 de diciembre son las siguientes:

Analista	Fecha Informe	Recomendación	Precio Objetivo (€)
Ahorro Corporación	17/09/2014	Comprar	11,70
Deutsche Bank	22/09/2014	Mantener	9,30
Morgan Stanley	13/10/2014	Comprar	11,60
Sabadell	28/11/2014	Comprar	12,54



9. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad tiene intención de iniciar y mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y que refleje la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales cualificadas;

siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, MERLIN Properties se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa.



10. OTROS

- Información sobre vinculadas. En la Nota 18 de los Estados Financieros adjuntos se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.
- Lucha contra la morosidad. El Grupo considera que cumple con el plazo máximo legal.



11. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2014 forma parte del presente Informe de Gestión.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido remitido a la CNMV con fecha 26 de febrero de 2015 y puede ser consultado en la siguiente dirección electrónica

<https://www.cnmv.es/Portal/consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A86977790>



PASEO DE LA CASTELLANA, 42

28046 MADRID

+34 91 787 55 30

info@merlinprop.com

www.merlinproperties.com



MERLIN
PROPERTIES

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

Cuentas Anuales del ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio de nueve meses y siete días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de nueve meses y siete días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

26 de febrero de 2015

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio de
nueve meses y siete días
terminado el 31 de diciembre de
2014 e Informe de Gestión

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31-dic.-14	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31-dic.-14
ACTIVO NO CORRIENTE		658.241	PATRIMONIO NETO	Nota 9	1.258.592
Inmovilizado material		210	<i>Fondos propios</i>		<i>1.258.592</i>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	657.993	Capital		129.212
Instrumentos de patrimonio		657.993	Prima de emisión		1.162.368
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	38	Reservas		(30.475)
Otros activos financieros		38	Otras reservas		(30.475)
			Otras aportaciones de socios		540
			Resultado del ejercicio		(3.053)
ACTIVO CORRIENTE		603.232	PASIVO NO CORRIENTE		476
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		755	Provisiones a largo plazo		476
Empresas del grupo y asociadas deudores	Nota 13.2	106	Otras provisiones		476
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	649			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 6 y 13.2	476.450	PASIVO CORRIENTE		2.405
Otros activos financieros		476.450	Deudas a corto plazo		3
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6	125.000	Otros pasivos financieros		3
Otros activos financieros		125.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	2.402
Periodificaciones		25	Proveedores		274
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	1.002	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.853
Tesorería		1.002	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	275
TOTAL ACTIVO		1.261.473	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.261.473

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2014.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 13.1 y 15.1	768
Gastos de personal	Nota 15.2	(2.897)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.804)
Cargas sociales		(93)
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(1.291)
Servicios exteriores		(1.288)
<i>a1) Operativos</i>		(682)
<i>a2) Salida a Bolsa</i>		(73)
<i>a3) Compra Tree</i>		(533)
Tributos		(3)
Amortización del inmovilizado		(6)
Otros gastos e ingresos excepcionales		(12)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.438)
Ingresos financieros	Nota 7	385
RESULTADO FINANCIERO		385
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.053)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.1	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.053)

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES Y SIETE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(3.053)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(3.053)

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Constitución de la Sociedad	60	-	-	-	-	60
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(3.053)	(3.053)
Operaciones con accionistas	129.152	1.162.368	(30.475)	-	-	1.261.045
Otras operaciones con accionistas	-	-	-	540	-	540
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	129.212	1.162.368	(30.475)	540	(3.053)	1.258.592

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES Y SIETE DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(946)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.053)
Ajustes al resultado:		
- Amortización del inmovilizado		6
- Ingresos financieros	Nota 7	(385)
- Variación de provisiones		476
Cambios en el capital corriente		
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(755)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		2.401
- Otros activos y pasivos		(21)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Cobros de intereses	Nota 7	385
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.259.697)
Pagos por inversiones		
- Empresas del Grupo	Nota 6	(476.450)
- Inmovilizado material		(216)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(657.993)
- Otros activos financieros	Nota 6	(125.038)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.261.645
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Emisión y devolución de instrumentos de patrimonio	Nota 9	1.261.105
- Aportaciones de Socios	Nota 9	540
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.002
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.002

Las Notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014

MerIn Properties, SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio de
nueve meses y siete días
terminado el 31 de diciembre de 2014

1. Naturaleza y actividades de la Sociedad

Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España, con la denominación de Merlin Properties, S.A., Sociedad Unipersonal de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en Calle Paseo de Castellana 42, Madrid.

La Sociedad tiene por objeto:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Merlin Properties, SOCIMI, S.A. tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Continuo de las Bolsas de Valores españolas desde el 30 de junio de 2014.

1.1 Régimen Socimi

Merlin Properties, SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante de su grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que

vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

1. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

2. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
3. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
4. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2015.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 del Grupo Merlin preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 2.416.841 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 1.308.679 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 56.616 miles de euros y 49.670 miles de euros de beneficio en 2014.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y modificaciones aplicables introducidas por el RD 1159/2010 de 17 de septiembre de 2010.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de Euros.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el ejercicio de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Comparación de la información

Tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 25 de marzo de 2014, por lo que su ejercicio social corresponde al período comprendido entre el 25 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2014. Dado que este es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, el órgano de Administración no ha incluido saldos comparativos en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo ni en la memoria.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las Notas correspondientes de la memoria.

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas de determinados activos (véase Nota 4.2).
- El cálculo de provisiones y contingencias (véase Nota 4.5).
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, consiste en asignar la pérdida incurrida en el ejercicio, por importe de 3.053 miles de euros, a la partida Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores. Los Administradores estiman que la pérdida generada en este ejercicio será compensada con los beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

3.1 Limitaciones relativas la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. **Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2014, son las siguientes:

4.1 Arrendamientos

4.1.1 Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad carece de contratos de arrendamiento financieros.

4.1.2 Contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.2 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de

multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.3 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado

4.4 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido,

neto de los gastos de emisión.

La adquisición de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance de situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

4.5 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.7 Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene concedido a determinados empleados un plan de retribución basado en la entrega de acciones de la Sociedad. Dicho plan está ligado a la consecución de unos determinados niveles de rentabilidad a los accionistas.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La Sociedad no ha repartido dividendos a sus accionistas.

4.9 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance de situación clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el plazo máximo de un año; los activos y pasivos no corrientes son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo superior a un año.

4.11 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos.

4.12 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.13 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro.

Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se producen.

5. Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal
Menos de un año	149
Entre uno y cinco años	13
Total	162

El principal gasto por arrendamiento operativo corresponde al contrato de alquiler que la Sociedad tiene suscrito por el arrendamiento de sus oficinas en la calle Paseo de la Castellana 42, Madrid, lugar de su domicilio social. En este sentido, el vencimiento del citado contrato está fijado en 2016, pudiendo prorrogar el contrato en 2016 y 2018 hasta su vencimiento final fijado en 2021, El gasto devengado por el arrendamiento durante el ejercicio 2014 asciende a 47 miles de euros.

No existen contratos en los que la Sociedad actúe como arrendador.

6. Inversiones financieras corrientes y no corrientes

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Inversiones financieras largo y corto plazo" al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de euros	
	No Corriente	Corriente
Fianzas	38	-
Créditos a empresas del Grupo	-	476.450
Otros activos financieros	-	125.000
Total	38	601.450

Inversiones financieras no corrientes

En la cuenta "Fianzas" se incluyen las fianzas entregadas al arrendador de las oficinas.

Inversiones financieras corrientes

El saldo de la cuenta "Otros activos financieros" corresponde a depósitos realizados el 30 de diciembre de 2014

en una entidad financiera por importe de 125.000 miles de euros y un tipo de interés del 1,15%. Si bien el vencimiento del depósito se establece en 2019, prevé entre sus condiciones que se anticipe el mismo a voluntad de la Sociedad. Los Administradores estiman que con anterioridad al 31 de diciembre de 2015 se dispondrá de la totalidad del depósito, motivo por el que lo han clasificado en el activo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 adjunto.

En el ejercicio 2014 la Sociedad ha concedido a sus filiales las siguientes financiaciones:

	Miles de euros
Merlin Retail, S.L.U.	263.700
Merlin Logística, S.L.U.	64.500
Merlin Oficinas, S.L.U.	148.250
Total	476.450

Esta financiación ha sido concedida por la Sociedad para la adquisición de diversas inversiones inmobiliarias y se ha articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y sus filiales. El vencimiento del contrato se establece anualmente, permitiéndose renovaciones posteriores por períodos similares.

7. **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto corresponde a las cuentas corrientes en euros mantenidas por la Sociedad en el Banco Santander y en Deutsche Bank que devengan un tipo de interés de mercado. Los ingresos devengados por este concepto durante el ejercicio 2014 ascienden a 385 miles de euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta.

8. **Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Adiciones	Devoluciones de Prima	31/12/14
Tree Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.U.	739.483	(81.500)	657.983
Bosque Portfolio Management, S.L.	3	-	3
Merlin Logística, S.L.U.	3	-	3
Merlin Retail, S.L.U.	3	-	3
Merlin Oficinas, S.L.U.	3	-	3
Total coste de la participación	739.496	(81.500)	657.996
Deterioro Instrumentos de patrimonio	(3)	-	(3)
Neto	739.493	(81.500)	657.993

Las operaciones más significativas ocurridas durante el ejercicio son las siguientes:

- Con fecha 3 de julio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó la adquisición de la totalidad de las acciones de las sociedades Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A., sociedad propietaria de una cartera de 885 activos alquilados a BBVA y Bosque Portfolio Management, S.L., sociedad cuya actividad es la gestión de la referida cartera. Esta compra tiene por objeto dar cumplimiento al objeto social de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. en relación con la adquisición de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento a terceros. Con fecha 29 de diciembre de 2014 el accionista único de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. aprobó la devolución de prima de emisión por importe de 81.500 miles de euros.

El deterioro reconocido en el ejercicio 2014 corresponde en su totalidad a la participación en Bosque Portfolio Management, S.L.

- b) En el segundo semestre del 2014 la Sociedad ha adquirido las sociedades dependientes (100% de participación) Merlin Logística, S.L.U., Merlin Retail, S.L.U y Merlin Oficinas, S.L.U. con un capital social, todas ellas, de 3 miles de euros (3.000 participaciones sociales de 1 euro cada una de ellas). A la fecha de su incorporación al Grupo Merlin carecían de activos y de actividad significativa. El objeto social de todas estas sociedades es la adquisición de inversiones inmobiliarias y su arrendamiento a terceros. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 42 de Madrid.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre del ejercicio 2014 es la siguiente:

Denominación	Miles de Euros					Valor en Libros
	% Particip.	Capital	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
Tree Inversiones Inmobiliarias, Socimi, S.A.U. (a)	100%	9.323	(27.169)	36.144	18.299	657.984
Bosque Portfolio Management, S.L.	100%	3	(288)	311	26	-
Merlin Logística, S.L.U. (a)	100%	3	158	(1)	161	3
Merlin Retail, S.L.U. (a)	100%	3	1.880	(1)	1.882	3
Merlin Oficinas, S.L.U. (a)	100%	3	(5.365)	(1.182)	(6.544)	3
						657.993

- a) El valor en libros de estas participaciones excede de sus valores contables como consecuencia de las plusvalías tácitas existentes al 31 de diciembre de 2014.

Ninguna de las sociedades anteriormente descritas cotiza en bolsa. Todas las sociedades están auditadas por Deloitte, S.L.

9. Patrimonio neto y Fondos propios

9.1 Capital social y prima de emisión

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

Capital social

A 31 de diciembre de 2014 el capital social de Merlin Properties, SOCIMI, S.A asciende a 129.212.001 euros y está representado por 129.212.001 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Merlin Properties, SOCIMI, S.A. con un valor nominal de 1 euro cada una están admitidas a cotización oficial en la Bolsa de Valores de Madrid. No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

Las principales operaciones societarias ocurridas desde la constitución de la Sociedad han sido las siguientes:

- La Sociedad se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal.
- En fecha 5 de junio de 2014, el en aquel momento Accionista Único, procedió a realizar una aportación de 540 miles de euros al efecto de equiparar su aportación a la Sociedad con las aportaciones a realizar por los accionistas que concurriesen a la salida a bolsa (1 euro de valor y 9 de prima de emisión).
- Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad realizó, mediante emisión en bolsa, una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros mediante la emisión de 125.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

- Al efecto de atender el ejercicio de la opción de suscripción "Green Shoe", con fecha 14 de julio de 2014 la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital por un importe 4.152 miles de euros con una prima de emisión de 37.368 miles de euros mediante la emisión de 4.152.001 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2014, son las siguientes:

	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
UBS Group AG	-	15.886.656	15.886.656	12,295%
Mainstay Marketfield Fund	12.895.055	-	12.895.055	9,980%
Marketfield Asset Management LLC	-	12.761.227	12.761.227	9,876%
EJF Capital LLC	-	6.732.662	6.732.662	5,211%
Friedman, Emanuel J.	-	6.732.662	6.732.662	5,211%
Monarch Master Funding 2 (Luxembourg) S.A.R.L.	5.000.000	-	5.000.000	3,870%
Credit Suisse Group	-	6.426.926	6.426.926	4,974%
EJF Debt Opportunities Master Fund, LP	4.000.000	-	4.000.000	3,096%

Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

A 31 de diciembre de 2014, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 1.162.368 miles de euros.

9.2 Reservas

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital dado que el ejercicio 2014 es el primero de actividad para Merlin Properties, SOCIMI, S.A. Se comenzará a dotar con la distribución del resultado del primer ejercicio futuro que así lo permita.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Reservas voluntarias

Los gastos de constitución de la Sociedad así como los gastos derivados de las ampliaciones de capital desarrolladas en 2014, se encuentran recogidos en este epígrafe del balance de situación adjunto por un importe total de 30.475 miles de euros.

9.3 Autocartera

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no dispone de acciones propias ni ha adquirido acciones propias durante el ejercicio.

9.4 Gestión del capital

La Sociedad se financia con fondos propios.

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas (dentro de los límites legales), devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

10. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de Euros
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	
Proveedores	274
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.853
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 11)	275
Total	2.402

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio"

La información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	31-dic-14	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	32.237	100,00%
Resto	-	-
Total de pagos del ejercicio	32.237	100,00%
PMPE (días) de pagos	-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un

aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

11. **Administraciones Públicas y Situación Fiscal**

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública deudor por IVA	583	-
Otros saldos deudores por retenciones	66	-
Hacienda Pública acreedor por IRPF	-	254
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	21
	649	275

11.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2014 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más los gastos derivados de la constitución y ampliación de capital de la Sociedad que han sido directamente imputados al patrimonio por las dotaciones a la amortización de los activos fijos. A fecha del cierre de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto al estar sujeta al Régimen fiscal de SOCIMI y ser 0% el tipo impositivo.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros
Pérdida contable antes de impuestos	(3.053)
Diferencias permanentes:	-
Diferencias temporales:	-
Base Imponible previa a la compensación de BINs	(3.053)
Compensación de bases imponibles	-
Base imponible	(3.053)
Cuota al 0%	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-
Ingreso / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-

11.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. El órgano de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las

operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. **Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012**

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó en 2014, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica, habida cuenta que no hay rentas que tributen en régimen general.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En el ejercicio 2014 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En el ejercicio 2014 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

En el ejercicio 2014 no se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento, si bien dispone de participaciones en el capital de otras entidades que cumplen para su consideración como inversiones incluidas en el Régimen SOCIMI.

Fecha de adquisición de participaciones	Entidades participadas íntegramente por la Sociedad
03/07/2014	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.
30/07/2014	Merlin Retail, S.L.U.
30/07/2014	Merlin Logística, S.L.U.
04/08/2014	Merlin Oficinas, S.L.U.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

La Sociedad, si bien no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento, sí dispone de la totalidad de las participaciones y financiación concedida a las siguientes compañías:

Fecha de adquisición de participaciones	Entidades participadas íntegramente por la Sociedad
03/07/2014	Tree Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A.U.
30/07/2014	Merlin Retail, S.L.U.
30/07/2014	Merlin Logística, S.L.U.
04/08/2014	Merlin Oficinas, S.L.U.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el ejercicio 2014 no se han dispuesto reservas.

13. **Saldos y transacciones con partes vinculadas**

13.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros
Prestación de servicios	768

La Sociedad tiene suscrito un contrato de prestación de servicios de gestión con Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en virtud del cual se ha devengado un ingreso de 768 miles de euros en el ejercicio. Estos servicios se registran en la cuenta de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados adjunta.

13.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

	Miles de Euros
Deudores comerciales	106
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo: Créditos a empresas del Grupo	476.450

14. **Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y personal de Alta Dirección**

Las retribuciones percibidas durante el periodo de nueve meses y siete días terminado el 31 de diciembre de 2014 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	450	-
Alta Dirección	569	-

A 31 de diciembre de 2014 se ha devengado una retribución variable en favor de los Consejeros Ejecutivos y de

la Alta Dirección por importe de 1.683 miles de euros que se distribuyen como se describe a continuación:

	Miles de Euros
Consejeros Ejecutivos	580
Alta Dirección	1.102
	1.683

El cincuenta por ciento de dichos importes serán abonados diez días después de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2014 por el Consejo de Administración. El otro cincuenta por ciento se abonará en el quinto aniversario de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2014.

Además, La Sociedad tiene acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determine por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad, y que recompensa a la Alta Dirección de la Sociedad en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el "Plan de Acciones").

A estos efectos, para que los miembros de la Alta Dirección tengan derecho a la entrega de acciones derivadas del Plan de Acciones, la Sociedad deberá superar los siguientes umbrales:

- El retorno anual total para los accionistas deberá ser superior al 8%. El retorno anual para los accionistas se calcula como la suma de la variación del EPRA NAV de la Sociedad durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.
- La suma de (i) el EPRA NAV de MERLIN a 31 de diciembre de dicho ejercicio y (ii) la cifra total de los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o reparto a favor de los accionistas) que se hayan distribuido en ese ejercicio o en cualquier ejercicio anterior desde el último que dio derecho al abono del Management Stock Plan, deberá exceder el mayor de los siguientes importes: (a) el EPRA NAV inicial (considerándose como EPRA NAV inicial los fondos netos obtenidos por la Sociedad como consecuencia de la oferta y admisión a negociación de sus acciones), y (b) el EPRA NAV a 31 de diciembre (con los ajustes que resulten de excluir los fondos netos de cualquier emisión de acciones ordinarias realizada durante ese ejercicio) del último ejercicio que dio derecho al abono del Management Stock Plan. Dicho exceso se denominará High Watermark Outperformance y representa el exceso sobre el último EPRA NAV que dio derecho a entregar acciones derivadas del Plan de Acciones.

Una vez que ambos umbrales se hayan cumplido, el importe a destinar al Plan de Acciones relativo al ejercicio (el Incentivo) será el menor de los dos importes siguientes: (x) 10% del retorno anual del accionista una vez que éste ha superado el 8%, y 15% del retorno al accionista si el retorno anual del accionista ha superado el 12%.

(y) 20% of del High Watermark Outperformance.

De acuerdo con lo anterior, la Sociedad supera ambos umbrales una vez anualizado el retorno generado en los 6 meses que van desde el inicio de cotización y hasta 31 de diciembre:

<i>(€ miles)</i>	Anualizado
EPRA NAV Inicio Periodo	1.292.120
EPRA NAV Final Periodo	1.354.973
Variación en EPRA NAV	62.853
Dividendos abonados en el ejercicio	-
Retorno de los accionistas	62.853
Retorno de los accionistas en %	9,73%

Retorno necesario del accionista para superar umbral de rentabilidad anualizada del 8% en 6 meses	51.684
Exceso de retorno 6 meses anualizado de los accionistas por encima del 8% anual	11.169

High Watermark aplicable	1.292.120
EPRA NAV final periodo + dividendos abonados	1.354.973
Exceso de retorno sobre High watermark aplicable	62.853

Test de condiciones para tener derecho al incentivo	
Retorno del accionista superior al 8%	SI
Exceso de retorno sobre high watermark aplicable	SI
Cálculo del Incentivo. Es el menor de los siguientes:	Anualizado
10% del retorno anual de los accionistas para equipo gestor	6.285
20% del exceso de retorno sobre high watermark aplicable	12.570
Incentivo aplicable	6.285

No obstante, la Alta Dirección de la Sociedad ha decidido renunciar al incentivo del Plan de Acciones del ejercicio 2014 ya que entiende que gran parte del valor creado al accionista se debe al incremento de valor de la inversión en Tree Inversiones Inmobiliarias, S.A., cuyo coste de adquisición fue de 1.577 millones de euros y la valoración independiente de los activos en el momento de la adquisición por la Sociedad era de € 1.656 millones de euros, por lo que € 79 millones de incremento de valor ya se habían cristalizado en el momento de la adquisición. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad dominante.

A 31 de diciembre de 2014, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el órgano de Administración.

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas en la Nota 14, durante el ejercicio 2014, el órgano de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

15. Ingresos y Gastos

15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	Miles de Euros
Ingresos por prestación de servicios (Nota 13.1)	768
Total importe neto de la cifra de negocios	768

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en el territorio nacional.

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos, salarios y asimilados	2.804
Otras cargas sociales e impuestos	93
	2.897

En el concepto de Sueldos y salarios a 31 de diciembre de 2014 se incluye la remuneración variable del ejercicio para todo el personal de la Sociedad, cuyo importe asciende a 1.843 miles de euros.

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros
Servicios exteriores:	1.288
Servicios profesionales	431
Alquileres	47
Seguros	38
Salida a Bolsa	73
Compra inversiones financieras de Tree	533
Otros servicios exteriores	166
Tributos	3
Total otros gastos de explotación	1.291

16. Información sobre los empleados

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de empleados
<i>Categoría profesional</i>	
Consejeros ejecutivos	2
Alta Dirección	7
Jefes y Técnicos	9
Administrativos	2
Total	20

Asimismo, la distribución por sexos la Sociedad al término del ejercicio 2014 es como sigue:

	Número	
	Mujeres	Hombres
Consejeros ejecutivos	-	2
Alta Dirección	-	7
Jefes y Técnicos	2	7
Resto de empleados	2	-
Total	4	20

17. Honorarios de Auditoría

Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Servicios prestados por el auditor principal Deloitte, S.L.
Servicios de Auditoría	11
Otros servicios de Verificación	305
Total servicios de Auditoría y Relacionados	316
Otros Servicios	-
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Total Servicios Profesionales	-
Total Servicios	316

Se incluyen dentro del concepto de "Otros servicios relacionados con la auditoría", como otros servicios de verificación llevados a cabo en el proceso de salida a bolsa de la Sociedad.

18. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por los Administradores. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y

gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de cambios en los tipos de interés de mercado al no disponer de préstamos ni instrumentos financieros.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus ventas en moneda funcional.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

La Sociedad gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

19. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

20. Hechos Posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existen hechos posteriores significativos.

MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales e

Informe de Gestión del Ejercicio 2014

Reunidos los Administradores de la Sociedad MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A., con fecha de 26 de febrero de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 25 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Ismael Clemente Orrego (Presidente)

D. Miguel Ollero Barrera

D. Alfredo Fernández Agras

D. George Donald Johnston

Dña. María Luisa Jordá Castro

Dña. Ana García Fau

D. Fernando Ortiz Vaamonde

D. José García Cedrún

D. Matthew Cardwell Glowaski

INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL

correspondiente al
ejercicio terminado
el 31 de diciembre
de 2014



MERLIN

PROPERTIES

ÍNDICE

1. Estructura organizativa y funcionamiento	5
2. Evolución de los negocios	7
3. Liquidez y recursos de capital	11
4. Principales riesgos e incertidumbres	11
5. Hechos posteriores al cierre	13
6. Evolución previsible	13
7. Información I+D+i / Adquisición y enajenación de acciones propias	14
8. Evolución bursátil	14
9. Política de dividendos	16
10. Otros	16



MERLIN
PROPERTIES

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Constitución y salida a Bolsa

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (en adelante, MERLIN Properties o la Sociedad) se constituyó el 25 de marzo de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal. Con fecha 5 de junio de 2014, los socios realizaron una aportación dineraria de 540 miles de euros en concepto de “aportación de socios o propietarios”.

El 22 de mayo de 2014 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

Con fecha 30 de junio de 2014, la Sociedad salió a Bolsa con la realización de una ampliación de capital por importe de 125.000 miles de euros con una prima de emisión de 1.125.000 miles de euros mediante la creación de 125.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al efecto de atender el ejercicio de la opción de suscripción “Green Shoe”, con fecha 14 de julio de 2014, la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital por un importe 4.152 miles de euros con una prima de emisión de 37.368 miles de euros mediante la creación de 4.152.001 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

El capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 está representado por 129.212.001 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

1.2. Filiales

Con fecha 3 de julio de 2014, la Sociedad formalizó la adquisición de la totalidad de las acciones de las sociedades Tree Inversiones Inmobiliarias, SOCIMI, S.A., sociedad propietaria de una cartera de 885 activos alquilados a BBVA y Bosque Portfolio Management, S.L., sociedad cuya actividad es la gestión de la referida cartera. Esta compra tiene por objeto dar cumplimiento al objeto social de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. en relación con la adquisición de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento a terceros. Con fecha 29 de diciembre de 2014 el accionista único de Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. aprobó la devolución de prima de emisión por importe de 81.500 miles de euros. El deterioro reconocido en el ejercicio 2014 corresponde en su totalidad a la participación en Bosque Portfolio Management, S.L.



En el segundo semestre del 2014 la Sociedad ha adquirido las sociedades dependientes (100% de participación) Merlin Logística, S.L.U., Merlin Retail, S.L.U y Merlin Oficinas, S.L.U. con un capital social, todas ellas, de 3 miles de euros (3.000 participaciones sociales de 1 euro cada una de ellas). A la fecha de su incorporación al grupo MERLIN carecían de activos y de actividad significativa. El objeto social de todas estas sociedades es la adquisición de inversiones inmobiliarias y su arrendamiento a terceros. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 42 de Madrid.

1.3. Funcionamiento

La descripción de la estructura organizativa interna se puede resumir en:

- Consejo de administración: formado por nueve consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoria y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
- Presidencia y Dirección General: en dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.
- Comité de Inversiones: en dependencia del Director General y formado por 9 miembros, con derecho de veto del Director de Inversiones.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

2.1. Contexto Económico

En un contexto de ralentización del crecimiento en la mayoría de países europeos, la economía española crece a un ritmo sensiblemente superior, con buenos datos en prácticamente todos los indicadores macro. El PIB aumentó en el tercer trimestre de 2014 un 1,6% en tasa interanual (0,5% trimestral, al igual que lo hizo tres meses atrás); encadena así ya cinco trimestres consecutivos de crecimiento, aumentando progresivamente, y se espera que la dinámica continúe en los próximos trimestres.

El consumo privado es en buena medida responsable de esta expansión del PIB, si bien ya algunos indicadores (ventas minoristas, confianza del consumidor) dan señales de una paulatina normalización tras una mejora fulgurante durante 2014. Las exportaciones, a su vez, vuelven a registrar cifras notables, contrarrestadas esta vez por el considerable volumen de las importaciones. Por el lado de la oferta, los indicadores industriales y de servicios muestran cifras positivas, incluyendo la construcción. El empleo ha aumentado en todos los trimestres de 2014 en la práctica totalidad de ramas de actividad y los datos de afiliación a la Seguridad Social apuntan a que esta tónica tendrá continuidad en 2015.

Por su parte, los precios siguen estando presionados a la baja por el descenso del de productos energéticos; la expansión de la demanda y las previsiones de crecimiento no hacen temer por una deflación continuada,

previéndose que aumenten progresivamente a medio plazo. Así pues, tras varios años de crisis pronunciada y pobres expectativas a corto plazo, las previsiones de crecimiento han ido revisándose sucesivamente al alza durante todo 2014. Hay pocas dudas de que en 2015 se continuará la senda alcista con mayor intensidad, sin obviar por ello las amenazas y fuertes desequilibrios de que aún adolece la economía española. El cuantioso empleo destruido, así como la caída de la riqueza de las familias por los fuertes ajustes en el tejido empresarial deberán ir perdiendo terreno, para lo que ayudará la mejora previsible de la coyuntura en los próximos trimestres.

2.2. Resultados 2014

2.2.1. Ingresos y EBITDA

La Sociedad ha registrado ingresos de € 768 miles, un EBITDA negativo de € 3.432 miles y un resultado neto negativo de € 3.053 miles. Los ingresos se corresponden con un contrato de prestación de servicios de gestión que la Sociedad tiene suscrito con Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. en virtud del cual se ha devengado un ingreso de 768 miles de euros en el ejercicio.

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

(€ miles)	31/12/2014
Total Ingresos	768
Gasto de Personal	(2.897)
Otros Gastos de Explotación	(1.291)
Otros Gastos e Ingresos Excepcionales	(12)
EBITDA	(3.432)
Resultado neto del periodo	(3.053)
Deuda Financiera Bruta	0
Efectivo e Inversiones Financieras a corto plazo	126.002

2.2.2. Costes operativos

Los costes operativos de la Sociedad, incluyendo los gastos de personal y gastos de explotación han sido de € 4.188 miles, de los cuales € 2.897 miles se corresponden

con costes de personal y € 1.291 miles con gastos de explotación. El desglose es el siguiente:

DESGLOSE COSTES OPERATIVOS

(€ miles)	31/12/2014	% Total
Gastos de Personal	2.897	69,2%
Servicios Exteriores	1.288	30,7%
Tributos	3	0,1%
Total Costes Operativos	4.188	100,0%

Del importe total de costes de personal de € 2.897 miles, € 952 miles se corresponden con retribución fija, € 1.852 miles con retribución variable y € 93 miles con el coste laboral de la empresa (Seguridad Social).

Además, La Sociedad tiene acordado conceder un incentivo de remuneración variable anual adicional al equipo gestor tal y como se determine por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, vinculado a las acciones de la Sociedad, y que recompensa al equipo gestor en función de la rentabilidad obtenida por los accionistas de la Sociedad (el “Plan de Acciones”)

A estos efectos, para que los miembros del equipo gestor tengan derecho a la entrega de acciones derivadas del Plan de Acciones, la Sociedad deberá superar los siguientes umbrales:

- El retorno anual total para los accionistas deberá ser superior al 8%. El retorno anual para los accionistas se calcula como la suma de la variación del EPRA NAV de la Sociedad durante el ejercicio menos los fondos netos obtenidos por la emisión de acciones durante el ejercicio, más los dividendos distribuidos durante el referido ejercicio.
- La suma de (i) el EPRA NAV de MERLIN a 31 de diciembre de dicho ejercicio y (ii) la cifra total de los dividendos (o cualquier otra forma de remuneración o reparto a favor de los accionistas) que se hayan distribuido en ese ejercicio o en cualquier ejercicio anterior desde el último que dio derecho al abono del Management Stock Plan, deberá exceder el mayor de los siguientes importes: (a) el EPRA NAV inicial (considerándose como EPRA NAV inicial los fondos netos obtenidos por la Sociedad como consecuencia de la oferta y admisión a negociación de sus acciones), y (b) el EPRA NAV a 31 de diciembre (con los ajustes que resulten de excluir los fondos netos de cualquier emisión de acciones ordinarias realizada durante ese ejercicio) del último ejercicio que dio derecho al abono del Management Stock Plan. Dicho exceso se denominará

High Watermark Outperformance y representa el exceso sobre el último EPRA NAV que dio derecho a entregar acciones derivadas del Plan de Acciones.

Una vez que ambos umbrales se hayan cumplido, el importe a destinar al Plan de Acciones relativo al ejercicio será el menor de los dos importes siguientes: (x) 10% del retorno anual del accionista una vez que éste ha superado el 8%, y 15% del retorno al accionista si el retorno anual del accionista ha superado el 12%. (y) 20% of del High Watermark Outperformance.

De acuerdo con lo anterior, MERLIN Properties supera ambos umbrales una vez anualizado el retorno generado en los 6 meses que van desde el inicio de cotización y hasta 31 de diciembre



(€ miles)	Anualizado
EPRA NAV Inicio Periodo	1.292.120
EPRA NAV Final Periodo	1.354.973
Variación en EPRA NAV	62.853
Dividendos abonados en el ejercicio	0
Retorno de los accionistas	62.853
Retorno de los accionistas anualizado en %	9,73%
Retorno necesario del accionista para superar umbral de rentabilidad anualizada del 8% en 6 meses	51.684
Exceso de retorno 6 meses anualizado de los accionistas por encima del 8% anual	11.169
High Watermark aplicable	1.292.120
EPRA NAV final periodo + dividendos abonados	1.354.973
Exceso de retorno sobre High watermark aplicable	62.853
Test de condiciones para tener derecho al incentivo:	
Retorno del accionista superior al 8%	Sí
Exceso de retorno sobre high watermark aplicable	Sí
Cálculo del Incentivo. Es el menor de los siguientes:	Anualizado
10% del retorno anual de los accionistas para equipo gestor	6.285
20% del exceso de retorno sobre high watermark aplicable	12.570
Incentivo aplicable	6.285

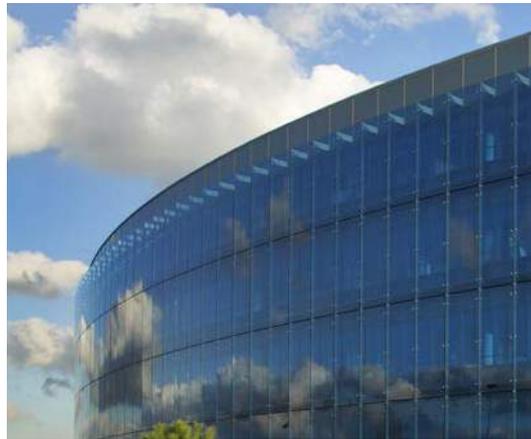
No obstante, el equipo gestor de MERLIN Properties ha decidido renunciar al incentivo del Plan de Acciones del presente ejercicio ya que entiende que parte del valor creado al accionista se debe al incremento de valor de Tree Inversiones, cuyo coste de adquisición

fue de 1.577 millones de euros y la valoración de Savills en el momento de la adquisición por MERLIN Properties se situaba en € 1.656 millones de euros, por lo que € 79 millones de incremento de valor ya habían cristalizado en el momento de la adquisición.

3.

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La Sociedad no tiene deuda financiera alguna a 31 de diciembre de 2014. La posición de tesorería e inversiones líquidas de la Sociedad es de € 126.002 miles de euros.



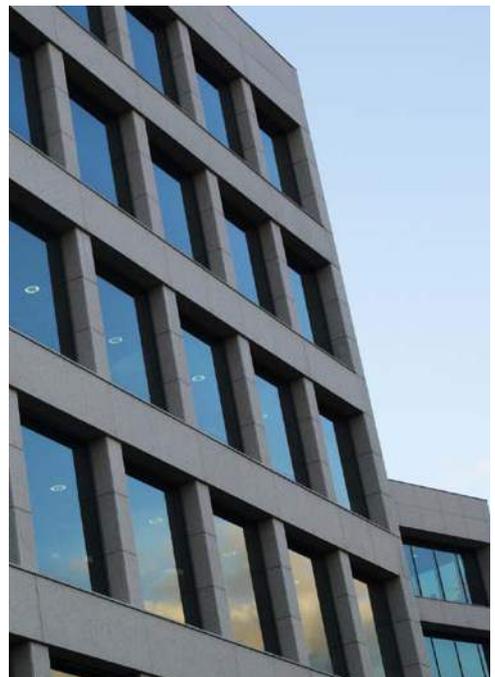
4.

RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito. El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.
- Riesgo de mercado. El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

- Riesgo de tipo de interés. El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de cambios en los tipos de interés de mercado al no disponer de préstamos ni instrumentos financieros.
- Riesgo de tipo de cambio. La Sociedad no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus ventas en moneda funcional.
- Riesgo de liquidez. El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Sociedad gestiona el riesgo de liquidez para las actividades ordinarias mediante la realización periódica de estados de flujos de efectivo.
- Riesgo fiscal. Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

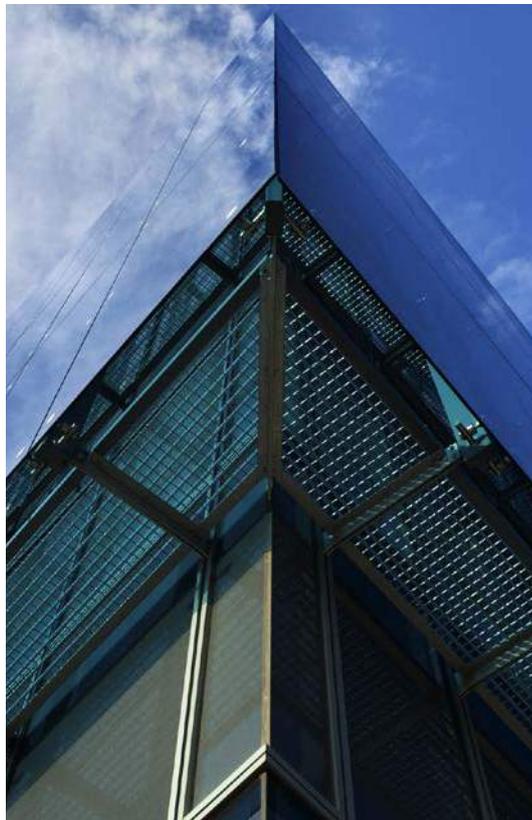


5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existen hechos posteriores significativos.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

La Sociedad continuará obteniendo ingresos en virtud del contrato de prestación de servicios de gestión suscrito con Tree Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A. La Sociedad prevé suscribir contratos de prestación de servicios de gestión con el resto de sus filiales en 2015.



7. INFORMACIÓN I+D+i / ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2014 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

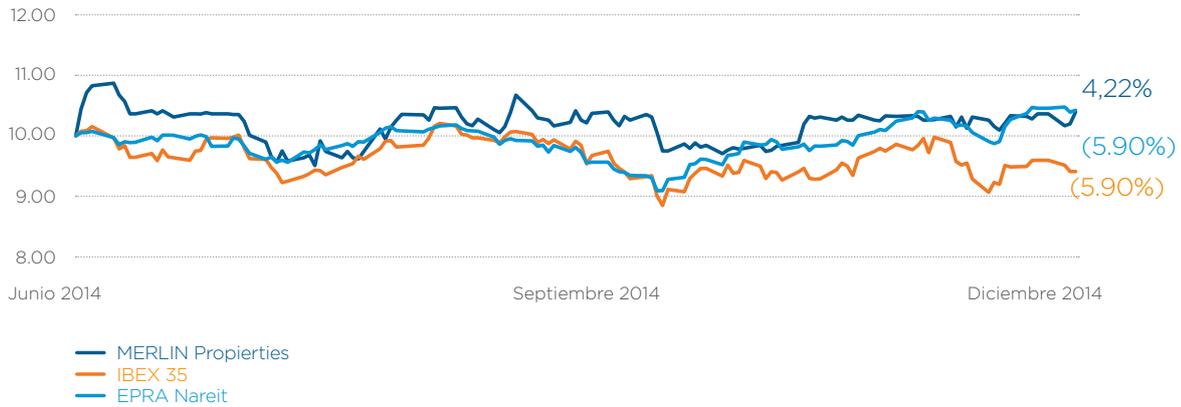
La Sociedad tampoco ha efectuado durante el ejercicio 2014 adquisiciones de acciones propias.

8. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles del 2014 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización al cierre 2014 (€/acción): 10,03
- Variación de cotización (%): 0,3%
- Capitalización bursátil al cierre 2014 (Millones €): 1.296
- Cotización máxima del periodo: 10,56
- Cotización mínima del periodo: 9,175
- Efectivo medio diario negociado (Millones €): 6,5
- Volumen Medio diario contratación (acciones): 661.753

MERLIN Properties forma parte del índice EPRA NAREIT, un índice que recoge la evolución de compañías inmobiliarias cotizadas a nivel mundial, que cumplen los requisitos de elegibilidad marcados por EPRA. La evolución bursátil de MERLIN desde su salida a Bolsa y hasta el 31 de diciembre de 2014 es de +0,3%, frente a +4,4% del índice EPRA NAREIT. Asimismo, de forma comparada, la evolución en Bolsa de MERLIN Properties desde su inicio de cotización y hasta 31 de diciembre ha sido superior a la del IBEX-35, que ha sufrido una caída en el referido periodo del 5,9%.



Determinados analistas financieros, tanto nacionales como internacionales, cubren la compañía y realizan por tanto un seguimiento y análisis del valor de

las acciones. Los precios objetivos y recomendaciones de analistas, publicadas a 31 de diciembre son las siguientes:

Analista	Fecha Informe	Recomendación	Precio Objetivo (€)
Ahorro Corporación	17/09/2014	Comprar	11,70
Deutsche Bank	22/09/2014	Mantener	9,30
Morgan Stanley	13/10/2014	Comprar	11,60
Sabadell	28/11/2014	Comprar	12,54



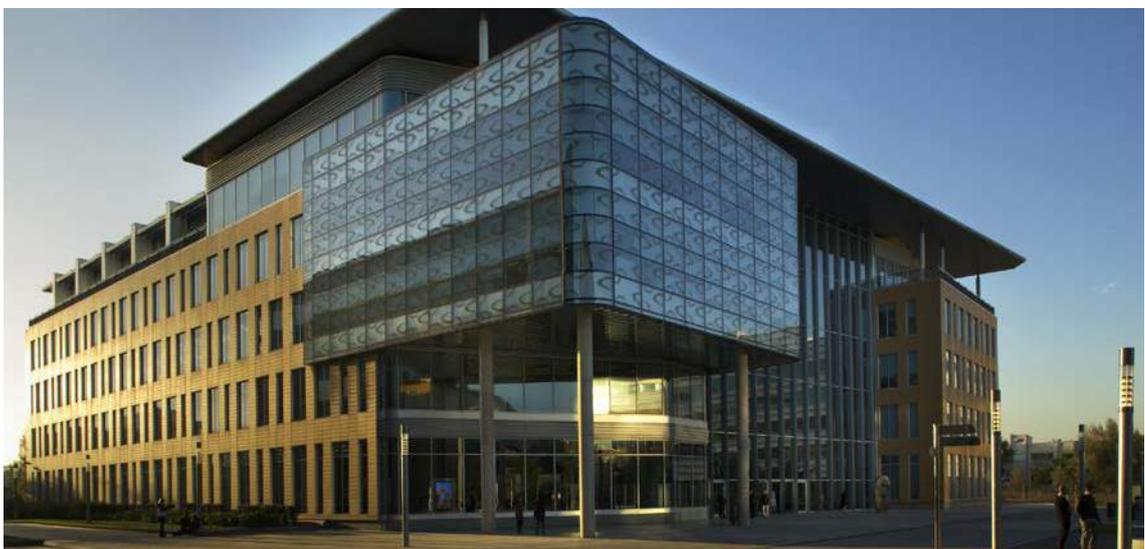
9. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad tiene intención de iniciar y mantener una política de dividendos que tenga en cuenta unos niveles sostenibles de distribución, y que refleje la previsión de la Sociedad de obtención de beneficios recurrentes. La Sociedad no pretende crear reservas que no puedan ser distribuidas a los Accionistas, salvo las legalmente requeridas.

De conformidad con el Régimen de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a adoptar acuerdos de distribución del beneficio obtenido en el ejercicio, después de cumplir cualquier requisito relevante de la Ley de Sociedades de Capital, en forma de dividendos, a los accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente: (i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones

o participaciones en filiales cualificadas; siempre que los beneficios restantes deben ser reinvertidos en otros activos inmobiliarios dentro de un periodo máximo de tres años desde la fecha de la transmisión o, sino, el 100% de los beneficios deben ser distribuidos como dividendos una vez transcurrido dicho periodo; (ii) el 100% de los beneficios obtenidos por recepción de los dividendos pagados por filiales cualificadas; (iii) al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Si el acuerdo de distribución de dividendos no se adopta en el plazo legalmente establecido, la Sociedad perderá su condición de SOCIMI respecto del ejercicio al que se refieren los dividendos.

Tal y como se estableció en el Folleto informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, MERLIN Properties se ha marcado como objetivo la distribución de un dividendo anual de entre el 4% y el 6% del valor de salida a Bolsa.



10. OTROS

- Información sobre vinculadas. En la Nota 13 de los Estados Financieros adjuntos se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.
- Lucha contra la morosidad. El Grupo considera que cumple con el plazo máximo legal.



11. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

A los efectos del artículo 526 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2014 forma parte del presente Informe de Gestión.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido remitido a la CNMV con fecha 26 de febrero de 2015 y puede ser consultado en la siguiente dirección electrónica

<https://www.cnmv.es/Portal/consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A86977790>



PASEO DE LA CASTELLANA, 42

28046 MADRID

+34 91 787 55 30

info@merlinprop.com

www.merlinproperties.com



MERLIN
PROPERTIES