

**Derecho de información:** De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación (y, en particular de conformidad con el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”) por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal), con carácter previo a esta convocatoria se han insertado en la página web corporativa de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) (los cuales se mantienen insertados en el momento de la convocatoria y se mantendrán durante el plazo legalmente establecido), para su consulta, descarga e impresión, los siguientes documentos:

1. el proyecto común de escisión total de Metrovacesa, S.A. (“**Metrovacesa**”), como sociedad escindida, a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (“**Merlin**”), Testa Residencial, S.A.U. (“**Testa Residencial**”) y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (“**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento**”) y junto como Merlin y Testa Residencial, las “**Sociedades Beneficiarias**”) como sociedades beneficiarias (el “**Proyecto de Escisión**”);
2. el informe emitido por el órgano de administración de Metrovacesa, S.A. sobre el Proyecto de Escisión;
3. los informes emitidos por los órganos de administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Testa Residencial, S.A.U., sobre el Proyecto de Escisión y el aumento de capital a llevar a cabo en las mismas;
4. el informe emitido por Valtecnic, S.A., experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, sobre el Proyecto de Escisión y la valoración del patrimonio de Metrovacesa, S.A. que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias a resultas de la Escisión;
5. las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios de Metrovacesa, S.A. y Testa Residencial, S.A.U, así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas sobre las mismas. Las cuentas anuales y los informes de gestión de los últimos dos ejercicios de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (en tanto la misma fue constituida en 2014) así como el informe de los auditores de cuentas sobre las mismas;
6. aun cuando se corresponde con el último balance anual aprobado, a efectos de una mayor claridad, el balance de escisión de cada una de las sociedades participantes en la Escisión, acompañados de los correspondientes informes de auditoría (que se corresponden con los indicados en el punto 4 anterior);
7. los estatutos sociales vigentes incorporados a escritura pública de Metrovacesa, S.A, Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Testa Residencial, S.A.U. (incluyéndose, respecto de esta última, tanto los estatutos en su forma de S.L. como los resultantes del proceso de transformación en que se encuentra inmersa);
8. el proyecto de estatutos sociales de Merlin Properties, SOCIMI, S.A.y Testa Residencial, S.A.U. resultantes de la ejecución de la Escisión;

9. el proyecto de escritura de escisión, extinción de Metrovacesa, S.A., aumentos de capital de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Testa Residencial, S.A.U. y constitución de la nueva sociedad Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., incluyendo el proyecto de sus estatutos sociales;
10. la identidad de los administradores de Metrovacesa, S.A., Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Testa Residencial, S.A.U., con indicación de la fecha desde la cual desempeñan sus cargos;
11. las personas que se proponen como nuevos administradores de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Testa Residencial, S.A.U. y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.U. como consecuencia de la Escisión;
12. una copia de las publicaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de (i) las inserciones del Proyecto de Escisión en las páginas webs corporativas de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Metrovacesa, S.A. y (ii) del depósito del Proyecto de Escisión en el Registro Mercantil de Madrid;

asi como la restante documentación que, no estando listada anteriormente, con ocasión de la celebración de esta Junta General, y conforme el artículos 39 LME y normativa concordante, deba publicarse en la página web corporativa de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) con carácter previo a la convocatoria

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 LME, se hace constar que los documentos referidos anteriormente han sido objeto de inserción en la página web corporativa de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), con posibilidad de examinar, descargar e imprimir los mismos, con fecha 10 de agosto de 2016, salvo el proyecto común de escisión total de Metrovacesa, S.A. que fue objeto de inserción con fecha 28 de julio de 2016.

Todos los documentos citados anteriormente (así como la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba ponerse preceptivamente a disposición de los accionistas, titulares de derechos especiales, obligacionistas o representantes de los trabajadores en el domicilio social y/o proceder a su entrega o envío inmediato y gratuito de ser requerido) se podrá examinar en el domicilio social (Madrid, Paseo de la Castellana, 42) y podrá solicitarse la entrega o envío inmediato y gratuito de los mismos.

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 de Accionistas, 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 de Accionistas, 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 de Accionistas 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 de Accionistas y de manera verbal, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada, en los términos y plazos establecidos por la normativa de aplicación). Las solicitudes válidas de informaciones, aclaraciones o preguntas realizadas por escrito y las contestaciones facilitadas por escrito por los administradores se incluirán en la página web corporativa de la Sociedad.

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; asimismo, la solicitud de información también podrá realizarse a través de correo electrónico dirigido a la dirección [juntaaccionistas@merlinprop.com](mailto:juntaaccionistas@merlinprop.com) en cuyo caso y con objeto de dotar al sistema de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información, éste deberá incorporar una Firma Electrónica Válida. La solicitud deberá constar el domicilio al que el accionista solicita que le sea enviada la información requerida (pudiendo incluir para su envío una dirección electrónica).

Al amparo de lo establecido en el artículo 11 *quater* 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 corporativa de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)):** A partir de la fecha de la convocatoria y, al menos, hasta la formalización e inscripción de la Escisión (y, en cualquier caso, hasta aquella fecha posterior que estableciera la normativa de aplicación), estarán disponibles para su consulta, descarga e impresión en la página web corporativa de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), entre otros, los siguientes documentos:

- a.1) todos los documentos referidos en el apartado previo de esta convocatoria denominado “*Derecho de información*” (los cuales, no obstante, fueron insertados con carácter previo a la convocatoria);
- a.2) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General de Accionistas;
- a.3) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;

- a.4) 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;
- a.5) los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes exigidos con motivo de esta convocatoria;
- a.6) la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenecen los consejeros cuyo nombramiento se somete a la Junta General de Accionistas bajo el punto tercero del Orden del Día, así como las propuestas e informes sobre los mismos a que se refiere el artículo 529 *decies* de la Ley de Sociedades de Capital;
- a.7) un documento donde se describen los requisitos y procedimientos para acreditar la titularidad de las acciones, el derecho de asistencia a la junta y las reglas aplicables y procedimiento para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia;
- a.8) los formularios o tarjetas de delegación y voto a distancia;
- a.9) 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 de la Sociedad;
- a.10) las normas de funcionamiento del “Foro Electrónico de Accionistas”; y
- a.11) un documento donde se extracta el derecho de información que corresponde a los accionistas.

así como, en su caso, la restante documentación que, no estando listada anteriormente, con ocasión de la celebración de esta Junta General deba publicarse en la página web corporativa de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)) al tiempo de la convocatoria

En relación a los anteriores documentos, los señores accionistas (y aquellas personas con derecho a ello) tendrán derecho igualmente a su examen y entrega en el domicilio social (Madrid, Paseo de la Castellana, 42), y a pedir la entrega o envío, inmediato y gratuito, de los mismos.

Se deja constancia de que, aun cuando entre la información adicional y documentación disponible en la página web corporativa de la Sociedad ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), se incluyen las propuestas de acuerdos que se presentan por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas sobre cada uno de los puntos del orden del día, el Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar, por causas justificadas, el contenido de las referidas propuestas. En tal caso, se informaría de dicha

circunstancia a la mayor brevedad posible, mediante el oportuno hecho relevante, procediéndose a dar publicidad íntegra y completa de las modificaciones.

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

### **Información específica sobre la escisión total de Metrovacesa, S.A.:**

A los efectos de lo establecido en los artículos 32.3 y 40.2 LME, se deja constancia de que

- (i) El Proyecto de Escisión se insertó en la página web corporativa de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. con fecha 28 de julio de 2016.
- (ii) El Proyecto de Escisión se insertó en la página web corporativa de Metrovacesa, S.A. con fecha 28 de junio de 2016.
- (iii) El Proyecto de Escisión presentado por Testa Residencial, S.A.U. quedó debidamente depositado en el Registro Mercantil con fecha 29 de julio de 2016.
- (iv) Con fecha 3 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil número 147 la inserción del Proyecto de Escisión en la página web de Metrovacesa, S.A.
- (v) Con fecha 3 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil número 147 la inserción del Proyecto de Escisión en la página web de Merlin Properties, SOCIMI, S.A.
- (vi) Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil número 150 el depósito del Proyecto de Escisión en el Registro Mercantil de Madrid, presentado a depósito por el Administrador Único de Testa Residencial, S.A.U. con fecha 28 de julio de 2016 y efectivamente depositado con fecha 29 de julio de 2016.
- (vii) La inserción en la página web del resto de documentos pertinentes conforme al artículo 39 de la LME tuvo lugar (i) el día 10 de agosto de 2016, en el caso de Metrovacesa, S.A.; y (ii) 10 de agosto de 2016, en el caso de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. Desde dichas fechas los documentos a que hace referencia el artículo 39 LME están a disposición, en el domicilio social de Testa Residencial, S.A.U., del Socio Único de Testa Residencial, S.A.U. y de sus trabajadores (sin que existan en Testa Residencial obligacionistas ni titulares de derechos especiales), quienes tienen derecho a examinarlos en el mismo domicilio social, así como a obtener su entrega o envío gratuito.

En aplicación del artículo 40.2 de la LME, se incluyen a continuación las menciones mínimas legalmente exigibles del Proyecto de Escisión que se somete a aprobación de la Junta General:

## 1. **Introducción**

### 1.1 **Descripción, efectos y justificación**

- A) *Metrovacesa es una de las principales empresas del sector inmobiliario español, dedicada eminentemente a la explotación en arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, con una cartera de activos inmobiliarios de gran calidad concentrada en los principales mercados inmobiliarios de España, fundamentalmente Madrid y Barcelona. En concreto, dentro del patrimonio del que Metrovacesa es titular, directa o indirectamente, a través de sociedades filiales o participadas, pueden diferenciarse (i) bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento a terceros (que se consideran incluidos en el “**Patrimonio Comercial**” definido en el apartado 4.1.1. A)); (ii) bienes inmuebles de uso residencial destinados a su explotación en arrendamiento a terceros (que se consideran incluidos en el “**Patrimonio Residencial**” definido en el apartado 4.1.1. B)); y (iii) suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento y otros activos de características diferenciadas del perfil propio de inversión de Merlin (que se consideran incluidos en el “**Patrimonio No Estratégico**” definido en el apartado 4.1.1. C)).*
- B) *Merlin es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria y una de las principales compañías inmobiliarias cotizadas en las Bolsas de Valores españolas, cuya principal actividad es la adquisición y gestión de bienes inmuebles de uso no residencial en la península ibérica para su explotación en arrendamiento.*
- C) *Testa Residencial es una empresa mayoritariamente participada de forma indirecta por Merlin (a través de Testa) dedicada fundamentalmente a la explotación en arrendamiento de bienes inmuebles de uso residencial.*

*Con la escisión objeto del presente Proyecto (en adelante, la “**Escisión**”) se pretende integrar el Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin, el Patrimonio Residencial de Metrovacesa en Testa Residencial y escindir el Patrimonio No Estratégico en favor de una sociedad anónima de nueva constitución, “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.**”, de la que inicialmente sean accionistas los socios de Metrovacesa al tiempo en que la Escisión tenga efecto (en adelante, “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento**”). A Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se hará referencia, en lo sucesivo, como las “**Sociedades Beneficiarias**”.*

*La integración del Patrimonio Comercial en Merlin y del Patrimonio Residencial en Testa Residencial (en adelante, la “**Integración**”) constituye una de las mayores*

*operaciones realizadas en el mercado inmobiliario español, con pleno sentido comercial y estratégico para todas las partes intervinientes.*

*La Integración supondrá la creación, por un lado, del grupo español con más volumen de activos patrimoniales no residenciales en alquiler y, por otro, la compañía inmobiliaria española con más activos residenciales en alquiler, con importantes beneficios económicos y de negocio tanto para las partes intervinientes como para sus clientes:*

- creará una compañía con gran capacidad de desarrollo a nivel nacional e internacional en el sector inmobiliario y de gestión de activos patrimoniales de naturaleza comercial, principalmente centrada en el mercado ibérico, que podrá beneficiarse especialmente de las oportunidades que ofrecerá esta industria en los próximos años;*
- creará una de las principales compañías independientes en su segmento, centrada en el negocio residencial en alquiler y que pasará a ser uno de los actores más significativos en este sub-segmento;*
- aumentará la liquidez de la acción de Merlin, incrementando considerablemente su capitalización bursátil;*
- proporcionará, en particular, liquidez a la participación de los accionistas de Metrovacesa, toda vez que, como consecuencia de la Escisión, pasarán a ser accionistas de una sociedad cotizada (Merlin);*
- incrementará el patrimonio en renta de Merlin y de Testa Residencial, diversificando sus ingresos y riesgos, y permitirá optimizar y dinamizar su capacidad para conseguir financiación;*
- permitirá, tanto a los accionistas de Metrovacesa como a los de Merlin, pasar a tener una participación en dos de las principales compañías, en términos de tamaño y relevancia, del sector inmobiliario español (en sus respectivos sub-segmentos), con unos ingresos más diversificados y con una más amplia base de crecimiento a nivel nacional e internacional, lo que contribuirá al objetivo de crear más valor para todos los accionistas de Metrovacesa y de Merlin;*
- generará economías de escala derivadas del mayor volumen de activos en renta poseídos por las Sociedades Beneficiarias, con sinergias de ahorros de costes y mejoría en las condiciones de contratación con proveedores y acreedores comerciales y financieros, actuales o futuros;*
- potenciará la capacidad de gestión con la combinación de los equipos directivos y personal de Metrovacesa, de Merlin y de Testa Residencial, con profesionales de la más alta cualificación y capacitación, y especializados en el sector inmobiliario ibérico; y*

- *permitirá a los accionistas de Metrovacesa seguir manteniendo exposición al sub-segmento de la promoción y desarrollo de suelo para alquiler, mediante una sociedad de nueva constitución, cuyo accionariado inicial será íntegramente coincidente con el de Metrovacesa al tiempo de eficacia de la Escisión.*

*Como consecuencia de la Escisión y mediante la aportación de los activos y pasivos constitutivos del Patrimonio No Estratégico a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se pretende mantener una gestión separada de los activos y pasivos que conforman ese patrimonio permitiendo así maximizar su valor y, con ello, el de la participación de los accionistas de Metrovacesa en tales activos.*

*Se deja constancia expresa de que, con fecha de hoy, se ha aprobado por los Consejos de Administración de Merlin y de Testa un proyecto de fusión que prevé la fusión por absorción de Testa en Merlin. El desarrollo del proceso relativo a esa posible fusión no afectará, en modo alguno, a la Escisión objeto del presente Proyecto.*

## **1.2 Estructura de la operación**

*La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la Integración es una escisión total de Metrovacesa, en los términos previstos en los artículos 69 y concordantes de la LME.*

*La Escisión producirá la extinción de Metrovacesa y la división de todo su patrimonio en tres partes (el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmitirá en bloque y por sucesión universal a Merlin (en el caso del Patrimonio Comercial), a Testa Residencial (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (en el caso del Patrimonio No Estratégico), respectivamente, recibiendo los accionistas de Metrovacesa acciones de cada una de las Sociedades Beneficiarias en la misma proporción que su participación en el capital de Metrovacesa al tiempo en que la Escisión tenga efectos, conforme al tipo y el procedimiento de canje referidos en el apartado 7 del presente Proyecto de Escisión.*

*A efectos de lo previsto en el artículo 32 de la LME, en relación con el artículo 73 del mismo cuerpo legal, el presente Proyecto de Escisión (i) se insertará en la página web de Metrovacesa y de Merlin; y (ii) se presentará por el Administrador Único de Testa Residencial para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid.*

*Los documentos a que hace referencia el artículo 39 de la LME se insertarán en la página web de Metrovacesa y Merlin conforme a lo establecido en el artículo 39 de la LME, en relación con el artículo 73 del mismo cuerpo legal, y se pondrán a disposición del Socio Único de Testa Residencial y de sus trabajadores en su domicilio social (sin que existan en Testa Residencial obligacionistas ni titulares de derechos especiales a los que proceda legalmente hacer análoga comunicación).*



## **2. Identificación de las sociedades participantes en la escisión**

Los datos identificativos de las entidades participantes en la Escisión son los siguientes:

### **2.1 Sociedad Escindida**

La Sociedad Escindida es *Metrovacesa, S.A.*, sociedad anónima de nacionalidad española, con N.I.F. A-28017804 y domicilio en Madrid, Parque Vía Norte, calle Quintanavides 13. Se encuentra inscrita en el registro Mercantil de Madrid, al tomo 25.273, libro 0, folio 205, sección 8ª, hoja M-16163.

### **2.2 Sociedades Beneficiarias**

Las Sociedades Beneficiarias de la Escisión serán:

- A) *Merlin Properties, SOCIMI, S.A.*, sociedad anónima de nacionalidad española, con N.I.F. A-86977790 y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 42. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.065, libro 0, folio 206, sección 8ª, hoja M-577086.
- B) *Testa Residencial, S.L.U.*, sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, con N.I.F. B-82865890 y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 83-85. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.114, libro 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-272946. Está previsto que, con carácter previo a la Escisión, Testa Residencial se transforme en una sociedad anónima. A tales efectos, el Consejo de Administración de Testa, en su condición de Socio Único de Testa Residencial, adoptará, próximamente, la correspondiente decisión de Socio Único relativa a la transformación, y se solicitará al Registro Mercantil de Madrid la designación de experto independiente para la emisión del preceptivo informe sobre el patrimonio de Testa Residencial conforme a lo requerido por el artículo 18.3 de la LME.

En consecuencia, en el marco de la Escisión, se efectuará un aumento de capital de Testa Residencial mediante la emisión de acciones representadas mediante anotaciones en cuenta (o, en su caso, mediante la creación de participaciones sociales) en los términos del apartado 6.2 de este Proyecto, valorándose el patrimonio no dinerario que constituye el contravalor del referido aumento de capital por un experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid.

- C) Una sociedad anónima de nueva constitución que se denominará “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.**”. Se ha obtenido la correspondiente certificación negativa de denominación social expedida por el Registrador Mercantil Central, D. José Miguel Masa Burgos, con fecha 15 de junio de 2016, copia de la cual se adjunta como Anexo I.

*Metrovacesa Promoción y Arrendamiento tendrá su domicilio social en Madrid, Parque Vía Norte, calle Quintanavides 13.*

*La escritura pública en la que consten los acuerdos de Escisión contendrá las menciones legalmente exigidas respecto de la constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento.*

### **3. Balances de escisión y fechas de las cuentas utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la escisión**

#### **3.1 Balances de Escisión**

*Se considerarán como balances de escisión, a efectos de lo previsto en el artículo 36.1 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal:*

- A) *El último balance individual anual de Metrovacesa cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Consejo de Administración de Metrovacesa con fecha 18 de febrero de 2016 como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Metrovacesa, Deloitte, S.L., que emitieron el correspondiente informe de auditoría con fecha 18 de febrero de 2016 (en adelante, el “**Balance de Escisión de Metrovacesa**”).*

*Se deja constancia expresa de que, al haber sido cerrado el Balance de Escisión de Metrovacesa a 31 de diciembre de 2015, contiene elementos patrimoniales constitutivos de la rama de actividad de suelo y promoción inmobiliaria que no forman parte ya de su patrimonio por haber sido transmitidos a favor de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., constituida mediante la escisión parcial de Metrovacesa formalizada en virtud de la escritura pública otorgada el día 18 de febrero de 2016 ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con el número 295 de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.273, folio 205, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 690. Los elementos patrimoniales previamente escindidos de Metrovacesa que, por tanto, han dejado de formar parte de su patrimonio y no se incluyen en el patrimonio actual de Metrovacesa objeto de la Escisión y de transmisión en bloque mediante sucesión universal a favor de las Sociedades Beneficiarias se señalan en el **Anexo 2**.*

*Tampoco recoge ese balance los efectos económicos derivados de la ejecución de tres aumentos de capital, mediante aportaciones no dinerarias, mediante compensación de créditos y mediante aportaciones dinerarias, respectivamente, formalizados mediante escrituras otorgadas ante el mismo notario de Madrid con fechas de 8 de enero y 17 de febrero de 2016 (números 19, 20 y 290 de protocolo), inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.273, folio 96, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 685; tomo 25.273, folio 199, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 686; y tomo 25.273, folio 204, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 689, respectivamente.*

- B) *El último balance individual anual de Merlin cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Consejo de Administración de Merlin con fecha 26 de febrero de 2016 como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Merlin, Deloitte, S.L., que emitieron el correspondiente informe de auditoría con fecha 26 de febrero de 2016 (en adelante, el “**Balance de Escisión de Merlin**”).*
- C) *El último balance individual anual de Testa Residencial cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Administrador Único de Testa Residencial como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Testa Residencial, Ernst & Young, S.L., que emitieron el correspondiente informe de auditoría (en adelante, el “**Balance de Escisión de Testa Residencial**”).*

*Con posterioridad a la fecha del Balance de Escisión de Testa Residencial (esto es, el 31 de diciembre de 2015) y previsiblemente antes de la fecha de ejecución de la Escisión, está previsto que se lleven a cabo las siguientes actuaciones que tendrán efectos económicos en Testa Residencial:*

- 1) *Aumento de capital mediante aportación no dineraria de Testa Residencial consistente en la aportación por parte del Socio Único de Testa Residencial, esto es, Testa, de dos inmuebles con una valoración conjunta de 32.490.000 de euros.*
- 2) *Asunción como deudor por Testa Residencial de la totalidad de la deuda bancaria de Testa derivada de los siguientes contratos de financiación:*
  - (i) *contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa como prestatario, Testa Residencial como garante, pignorante y acreedor hipotecario e ING Bank, N.V., Sucursal en España como prestamista, el 4 de diciembre de 2009, por importe de 70.000.000 de euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2941 de su protocolo, tal y como fue novado en virtud del contrato de novación suscrito el 30 de septiembre de 2015 en virtud de póliza intervenida el mismo día por el notario de Madrid Antonio Pérez-Coca Crespo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 53.200.000 euros;*
  - (ii) *contrato de derivado financiero suscrito por Testa, como obligado, Testa Residencial como garante e ING Bank, N.V., Sucursal en España como entidad financiera, el 4 de diciembre de 2009, que cubre un importe nominal de 37.240.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio; y*
  - (iii) *contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa, como prestatario, Testa Residencial como garante y acreedor hipotecario y Banco Santander, S.A. como prestamista, el 2 de diciembre de 2013, por importe de 23.616.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2486 de su protocolo, cuyo saldo*

*pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 23.016.000 euros;*

*asunción que liberará, con efecto frente a terceros acreedores si se contase con su consentimiento u, en otro caso, solo con efectos entre Testa y Testa Residencial, a Testa de cualesquiera obligaciones derivadas de tales contratos, incluidas todas las obligaciones de garantía, tanto reales como personales, que quedarán extinguidas.*

- 3) *La cancelación de (i) la deuda existente entre Testa y Testa Residencial por importe de 84.481.125,94 euros a 31 de marzo de 2016 y (ii) la que resulte de la asunción liberatoria referida en el apartado precedente, en ambos casos mediante la distribución de reservas, compra de participaciones sociales o acciones propias para su amortización o reducción de capital de Testa Residencial a Testa por el importe de dichos créditos de Testa Residencial (extinción por compensación), antes de la transformación de Testa Residencial en sociedad anónima.*

*Además de los activos y pasivos reflejados en los respectivos Balances de Escisión (con el efecto adicional en los patrimonios de las operaciones descritas en el párrafo anterior), a cada una de las partes en que se divide el patrimonio de Metrovacesa se atribuirán (a) los frutos que la explotación de los activos respectivamente incluidos en cada una de las partes en que se dividirá el patrimonio de Metrovacesa haya generado, y (b) Testa Residencial asumirá, deuda bancaria por importe de principal de € 250.000.000 y (c) Merlin asumirá la totalidad de la restante deuda financiera de Metrovacesa (préstamo sindicado y bonos), como parte de los respectivos pasivos financieros transferidos por sucesión universal, todo ello de acuerdo con las disposiciones que se establecen en este Proyecto.*

*Se adjuntan al presente Proyecto de Escisión el Balance de Escisión de Metrovacesa, el Balance de Escisión de Merlin y el Balance de Escisión de Testa Residencial como Anexos 3, 4 y 5, respectivamente.*

### **3.2 Fechas de las cuentas utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Escisión y operaciones significativas posteriores a las fechas de esas cuentas**

*Las condiciones en que se realiza la Escisión se han determinado tomando como base las cuentas anuales de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 (con la precisión antes efectuada respecto de (i) las cuentas anuales de Metrovacesa, derivada de la ejecución de la escisión parcial de Metrovacesa a favor de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. el 18 de febrero de 2016, así como de la ejecución de sendos aumentos de capital mediante aportaciones no dinerarias, compensación de créditos y aportaciones dinerarias, (ii) las cuentas anuales de Testa Residencial, derivada de las actuaciones descritas en la sección C) del apartado 3.1 anterior y (iii) la deuda financiera asignada al Patrimonio*

*Comercial y al Patrimonio Residencial), siendo el ejercicio social de las tres sociedades coincidentes entre sí y con el año natural. Así se hace constar a efectos de lo previsto en el artículo 31.10ª de la LME, en relación con el artículo 74 del mismo cuerpo legal.*

*Para determinar las condiciones en que se realiza la Escisión y, en particular, el tipo de canje al que se refiere el apartado 7.1 del presente Proyecto, se ha tenido en cuenta:*

- A) la estimación del valor neto de los activos consolidado antes de impuestos (NAV) de Metrovacesa y de Merlin (incluyendo Testa Residencial dentro de su perímetro consolidado) a 31 de diciembre de 2015 calculado: (i) en el caso de Merlin y Testa Residencial, conforme a las indicaciones de European Public Real Estate Association (EPRA), teniendo en cuenta valoraciones de los activos estimadas por terceros; y (ii) en el caso de Metrovacesa, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standard), teniendo en cuenta valoraciones de los activos realizadas por terceros bajo los estándares Royal Institution 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).*
- B) la rentabilidad de los negocios de Merlin y Metrovacesa y el potencial de revalorización de sus respectivos NAV;*
- C) La cotización de las acciones de Merlin y su evolución previa.*
- D) La distribución por parte de Merlin, antes de que la Escisión tenga efecto, de un dividendo a cuenta o distribución de reservas a favor de sus accionistas por un importe máximo de 66.221.150 euros.*
- E) La distribución por Metrovacesa, antes de que la Escisión tenga efecto, de un dividendo extraordinario o reservas a favor de sus accionistas por un importe máximo de 50.000.024,92 de euros.*
- F) La asunción por Testa Residencial, como parte de los pasivos transferidos por sucesión universal dentro del Patrimonio Residencial de Metrovacesa, de (i) un importe de 250 millones de euros de deuda corporativa actual de Metrovacesa o (ii) un contrato de financiación por importe de 250 millones de euros a suscribir por Metrovacesa entre la fecha del presente Proyecto de Escisión y la ejecución de la Escisión, que será utilizado para la amortización parcial de la deuda corporativa actual de Metrovacesa antes de la ejecución de la Escisión con vencimiento entre 5 y 10 años, y con un margen sobre el EURIBOR a 1 año no superior a los 200 puntos básicos.*
- G) La contribución por Testa a Testa Residencial, vía aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias, de los dos activos inmobiliarios referidos en el apartado 3.1 C) 1), valorados conjuntamente en 32.490.000 euros.*

H) *Asunción como deudor por Testa Residencial de la totalidad de la deuda bancaria de Testa derivada de los siguientes contratos de financiación:*

- (i) *contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa como prestatario, Testa Residencial como garante, pignorante y acreedor hipotecario e ING Bank, N.V., Sucursal en España como prestamista, el 4 de diciembre de 2009, por importe de 70.000.000 de euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2941 de su protocolo, tal y como fue novado en virtud del contrato de novación suscrito el 30 de septiembre de 2015 en virtud de póliza intervenida el mismo día por el notario de Madrid Antonio Pérez-Coca Crespo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 53.200.000 euros;*
- (ii) *contrato de derivado financiero suscrito por Testa, como obligado, Testa Residencial como garante e ING Bank, N.V., Sucursal en España como entidad financiera, el 4 de diciembre de 2009, que cubre un importe nominal de 37.240.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio; y*
- (iii) *contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa, como prestatario, Testa Residencial como garante y acreedor hipotecario y Banco Santander, S.A. como prestamista, el 2 de diciembre de 2013, por importe de 23.616.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2486 de su protocolo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 23.016.000 euros;*

asunción que liberará, con efecto frente a terceros acreedores si se contase con su consentimiento u, en otro caso, solo con efectos entre Testa y Testa Residencial, a Testa de cualesquiera obligaciones derivadas de tales contratos, incluidas todas las obligaciones de garantía, tanto reales como personales, que quedarán extinguidas.

- I) *La cancelación de (i) la deuda existente entre Testa y Testa Residencial por importe de 84.481.125,94 euros a 31 de marzo de 2016 y (ii) la que resulte de la asunción liberatoria referida en el apartado precedente, en ambos casos mediante la distribución de reservas, compra de participaciones sociales o acciones propias para su amortización o reducción de capital de Testa Residencial a Testa por el importe de dichos créditos de Testa Residencial (extinción por compensación), antes de la transformación de Testa Residencial en sociedad anónima.*
- J) *Otros elementos de valor de las partes del Patrimonio Escindido que las sociedades intervinientes reconocen.*

- K) *La adquisición por Merlin, ya sea de acciones propias en autocartera o acciones de Testa, en la medida en que ello resulte necesario para dar cumplimiento a los compromisos asumidos por la primera en el contexto de la fusión por absorción de Testa en Merlin a que se ha hecho referencia anteriormente.*

#### **4. Determinación y reparto del patrimonio escindido**

##### **4.1 Patrimonio Escindido**

###### **4.1.1 Perímetros de referencia**

*La Escisión afecta a la totalidad del patrimonio de Metrovacesa (en adelante, el “**Patrimonio Escindido**”) que se dividirá en tres partes: el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico. Cada una de esas partes será transmitida en bloque, mediante sucesión universal, al respectivo beneficiario: (i) Merlin, en cuanto al Patrimonio Comercial; (ii) Testa Residencial, en cuanto al Patrimonio Residencial; y (iii) Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, en cuanto al Patrimonio No Estratégico. La composición y los criterios de asignación de bienes, derechos, obligaciones, responsabilidades y contratos a cada una de las tres partes serán los que se establecen a continuación a efectos de lo dispuesto en el artículo 74.1º de la LME.*

###### **A) Patrimonio Comercial**

*El Patrimonio Comercial se define por referencia a todos los bienes inmuebles propiedad directa o indirecta de Metrovacesa que no figuren enumerados ni en el **Anexo 7** (inmuebles de uso residencial destinados a su explotación en arrendamiento, que se integrarán en el Patrimonio Residencial) ni en el **Anexo 8** (inmuebles cuyas características, por ser suelos u obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento, o por ser activos cuyas características no se corresponden con el perfil definido para sus inversiones por Merlin, se integrarán en el Patrimonio no Estratégico) (los “**Inmuebles Comerciales**”). La característica común a los bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Comercial es su destino a la explotación en arrendamiento por terceros para la realización en ellos de actividades empresariales.*

*En el Patrimonio Comercial se integrarán, además de los Inmuebles Comerciales referidos:*

- a) *Todos los bienes, derechos, obligaciones, responsabilidades y contratos directamente vinculados a los Inmuebles Comerciales;*
- b) *Toda la deuda financiera de Metrovacesa, minorada en € 250 millones de principal de deuda bancaria que será asumida por Testa Residencial como sociedad beneficiaria del Patrimonio Residencial en condiciones convenidas con acreedores de ese importe de su deuda bancaria;*

- c) *El 74% de la tesorería total de Metrovacesa y de sus filiales controladas (cualquiera que sea la parte del Patrimonio Escindido a la que se atribuyan o en que se integren) existente a la fecha de ejecución de la Escisión (la “Caja Imputada al Patrimonio Comercial”). Se detraerá de la tesorería neta, antes del cálculo de la Caja Imputada al Patrimonio Comercial, cualquier importe que, conforme a lo previsto en el apartado B) del 4.1.2 siguiente, sustituya, o derive de cualquiera de los elementos del Patrimonio Escindido; ese importe se atribuirá por entero a la parte del Patrimonio Escindido en que se integre el activo original, como Caja Imputada al Patrimonio al que corresponde dicho activo original.*
- d) *Todos los restantes elementos patrimoniales y organizativos de Metrovacesa, incluyendo su personal (excepción hecha de 8 empleados que se asignan al Patrimonio Residencial) y los medios materiales comunes a la explotación del negocio de Metrovacesa antes de consumarse esta Escisión, que no se integren en el Patrimonio Residencial ni en el Patrimonio No Estratégico, en atención a que los Inmuebles Comerciales han constituido la práctica totalidad del patrimonio y han representado la amplia mayor parte de la actividad de Metrovacesa, sin más excepción que (x) la explotación de los Inmuebles Residenciales desde su adquisición por Metrovacesa y (y) la explotación de los Inmuebles No Estratégicos, que representan una cuota reducida del patrimonio y han tenido comparativamente una muy limitada aportación a la actividad empresarial de Metrovacesa y a sus resultados, bien por encontrarse en desarrollo, bien por no haber alcanzado aún su rentabilidad potencial hasta la fecha. Consiguientemente, por simplificación y dada la enormidad y la complejidad de proporcionar una relación individualizada de los elementos patrimoniales que conforman el Patrimonio Comercial, se integrará en el Patrimonio Comercial el conjunto de elementos patrimoniales de Metrovacesa distintos de los que sean identificados como integrantes del Patrimonio Residencial o del Patrimonio No Estratégico.*

*Para facilitar la identificación del patrimonio de Metrovacesa objeto de la Escisión y, en consecuencia, del perímetro del Patrimonio Comercial de Metrovacesa, pero sin perjuicio de la efectividad de su definición forma residual o por diferencias, como integrado por el remanente de activos y pasivos no identificados en el Patrimonio Residencial o el Patrimonio No Estratégico, así como sus restantes medios humanos y organizativos, se acompaña, como Anexo 6, el balance de situación de Metrovacesa a 31 de mayo de 2016 (el más reciente disponible).*

#### B) Patrimonio Residencial

*El Patrimonio Residencial se define por referencia a todos los bienes inmuebles propiedad directa o indirecta de Metrovacesa que se enumeran en Anexo 7, que se caracterizan por estar destinados a su uso residencial y a su explotación en arrendamiento (en adelante, los “Inmuebles Residenciales”).*

*Dado que el Anexo 7 incluye determinados inmuebles que, por tratarse de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, están sujetos a determinados derechos de*



*adquisición preferente, tanteo o retracto legalmente reconocidos a favor de administraciones públicas o de terceros, se asume y acepta que, en caso de que tales terceros o administraciones públicas ejercitaran sus derechos de adquisición preferente, tanteo o retracto, el Patrimonio Residencial que se transmitirá a Testa Residencial por virtud de la Escisión incluya, en lugar de los referidos inmuebles, el derecho a percibir la contraprestación que deba satisfacer la correspondiente administración pública o tercero como consecuencia del ejercicio de sus derechos de adquisición preferente, tanteo o retracto (sustitución in rem).*

*En el Patrimonio Residencial se integrarán, además de los Inmuebles Residenciales del **Anexo 7** o la contraprestación que los sustituya en el caso previsto en el párrafo anterior:*

- a) Todos los bienes, derechos, obligaciones, responsabilidades y contratos (incluyendo laborales, en número estimado de ocho (8) empleados) directamente vinculados a los Inmuebles Residenciales;*
- b) Deuda financiera de Metrovacesa por importe de € 250 millones de principal de deuda bancaria, que será asumida por Testa Residencial como sociedad beneficiaria del Patrimonio Residencial en condiciones convenidas con los acreedores de esa deuda;*
- c) El 16% de la tesorería total de Metrovacesa y de sus filiales controladas (cualquiera que sea la parte del Patrimonio Escindido a la que se atribuyan o en que se integren) existente a la fecha de ejecución de la Escisión (la “**Caja Imputada al Patrimonio Residencial**”). Se detraerá de la tesorería neta, antes del cálculo de la Caja Imputada al Patrimonio Residencial cualquier importe que, conforme a lo previsto en el apartado B) del 4.1.2 siguiente, sustituya, o derive de cualquiera de los elementos del Patrimonio Escindido; ese importe se atribuirá por entero a la parte del Patrimonio Escindido en que se integre el activo original, como Caja Imputada al Patrimonio al que corresponde dicho activo original.*

*El Anexo 7 incluye además una descripción de los principales elementos que componen el Patrimonio Residencial junto con los Inmuebles Residenciales.*

**C) Patrimonio No Estratégico**

*El Patrimonio No Estratégico se define por referencia a todos los bienes inmuebles propiedad directa o indirecta de Metrovacesa que se enumeran en **Anexo 8**, comprensivo de suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento por terceros, y de ciertos activos ya edificados también destinados a su explotación en arrendamiento por terceros de uso no residencial cuyas características no se corresponden con el perfil definido para sus inversiones por Merlin (en adelante, los “**Inmuebles No Estratégicos**”).*

*En el Patrimonio No Estratégico se integrarán, además de los bienes inmuebles del **Anexo 8**:*

- a) *Todos los bienes, derechos, obligaciones, responsabilidades y contratos (incluyendo laborales) directamente vinculados a los Inmuebles No Estratégicos;*
- b) *El 10% de la tesorería total de Metrovacesa y de sus filiales controladas (cualquiera que sea la parte del Patrimonio Escindido a la que se atribuyan o en que se integren) existente a la fecha de ejecución de la Escisión (la “Caja Imputada al Patrimonio No Estratégico”). Se detraerá de la tesorería neta, antes del cálculo de la Caja Imputada al Patrimonio No Estratégico cualquier importe que, conforme a lo previsto en el apartado B) del 4.1.2 siguiente, sustituya, o derive de cualquiera de los elementos del Patrimonio Escindido; ese importe se atribuirá por entero a la parte del Patrimonio Escindido en que se integre el activo original, como Caja Imputada al Patrimonio al que corresponde dicho activo original.*

*El Anexo 8 incluye además una descripción de los principales elementos que componen el Patrimonio No Estratégico junto con los Inmuebles No Estratégicos.*

*En el Anexo 8 se identifica como parte del Patrimonio No Estratégico el Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio” propiedad de la sociedad totalmente controlada (directa e indirectamente) por Metrovacesa denominada Global Carihuela, S.L. (“Global Carihuela”). Dicha sociedad es también dueña de un Inmueble Comercial denominado “Centro Comercial Opción”. Al tiempo de ejecución de la Escisión, se habrá promovido la disolución y liquidación de Global Carihuela; o repartido un dividendo en especie a favor de Metrovacesa por el Inmueble Comercial, efectuado una venta entre Global Carihuela y Metrovacesa por el Inmueble Comercial o cualquier otra operación de idéntico efecto de las anteriores de forma tal que el Inmueble Comercial pueda integrarse en el Patrimonio Comercial en tanto que Global Carihuela (ya como propietaria únicamente del citado Inmueble No Estratégico City Condominio”) pueda quedar integrada en el Patrimonio No Estratégico.*

#### **4.1.2 Concreción del conjunto de activos incluidos en cada patrimonio**

##### **A) Bienes, derechos, obligaciones, responsabilidades y contratos directamente vinculados a los respectivos inmuebles**

*La transmisión de los inmuebles titularidad directa o indirecta de Metrovacesa constitutivos de cada una de las tres partes en que se dividirá el Patrimonio Escindido como consecuencia de la ejecución de la Escisión llevará aparejada la asunción, por causa legal o contractual, de obligaciones, pasivos y responsabilidades, tanto de derecho público como privado, relacionados con la correspondiente parte del Patrimonio Escindido en que se integren tales inmuebles, derivados de su propiedad o explotación (tales como, con carácter meramente ilustrativo, la asunción de las obligaciones de restitución de las fianzas arrendaticias recibidas de los inquilinos que ocupan esos activos, de los impuestos, o las cargas o contribuciones sobre los mismos, o los derechos de cobro de rentas pendientes de pago, o las obligaciones o responsabilidades como propietario y, en su caso, arrendador). Igualmente, la transmisión de los referidos activos como consecuencia de la ejecución de la Escisión*

*llevará aparejada la subrogación de la correspondiente Sociedad Beneficiaria, por causa legal o contractual, en los derechos de créditos y los frutos, tanto de derecho público como privado, relacionados con, derivados de, o conexos a la propiedad y tenencia de los activos que integran la correspondiente parte del Patrimonio Escindido (tales como, con carácter meramente ilustrativo, las rentas arrendaticias, las fianzas arrendaticias depositadas con terceros, etc.).*

*B) Sustitución de los activos integrantes de cada parte del patrimonio como consecuencia de la continuación de la actividad empresarial*

*Debido a la naturaleza dinámica del Patrimonio Escindido, desde la fecha de aprobación y firma de este Proyecto hasta la fecha en que se otorgue la escritura de escisión, el Patrimonio Escindido y los elementos que lo integran podrán experimentar variaciones derivadas de la propia continuidad de las operaciones de Metrovacesa.*

*Los activos y pasivos que sustituyan o reemplacen a los elementos de cada uno de los tres patrimonios que se han identificado como Patrimonio Comercial, Patrimonio Residencial o Patrimonio No Estratégico quedarán igualmente integrados en el respectivo compartimento del Patrimonio Escindido.*

*Lo mismo sucederá respecto de los activos o pasivos que, desde la fecha de aprobación del Proyecto hasta la de eficacia de la Escisión, sobrevengan o surjan en relación a los activos y pasivos, o los negocios que conforman cada uno de dichos compartimentos patrimoniales.*

*C) Activos y pasivos sobrevenidos*

*Cualquier elemento de activo y pasivo que se identifique de manera sobrevenida que pudiera objetivamente relacionarse o vincularse con el Patrimonio Residencial o con el Patrimonio No Estratégico será atribuido al correspondiente bloque patrimonial, y será asumido por Testa Residencial o por Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. Todos aquellos que no tengan esa relación objetiva o vínculo con uno u otro (incluyendo, por ejemplo, las acciones promovidas contra terceros no asociadas a la explotación de inmuebles concretos por Metrovacesa), se considerará atribuido al Patrimonio Comercial y asumido por Merlin como su beneficiario.*

*D) Cambios en el patrimonio escindido o en el de las beneficiarias Merlin y Testa Residencial antes de la celebración de las juntas generales de escisión*

*El Consejo de Administración de Metrovacesa comunicará a la Junta General que deba de aprobar la Escisión las modificaciones importantes del Patrimonio Escindido que, en su caso, hayan podido producirse.*

*La misma información proporcionarán los administradores de Merlin y de Testa Residencial respecto de las modificaciones importantes que afecten al patrimonio de Merlin y de Testa Residencial tras la fecha de este Proyecto a (a) los respectivos*

accionistas de esas sociedades y (b) al órgano de administración de Metrovacesa, para que, a su vez, informe a su Junta General.

#### **4.2 Valoración del Patrimonio Escindido**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 31.9ª de la LME, en relación con el artículo 74 del mismo cuerpo legal, se hace constar que el valor total de las masas que componen el Patrimonio Escindido es el siguiente:

- Total Activo: 4.261.124.550 euros.
- Total Pasivo: 1.820.000.000 euros.

En consecuencia, el valor neto del Patrimonio Escindido que se transmitirá a las Sociedades Beneficiarias en virtud de la Escisión conforme al desglose a continuación detallado asciende a 2.441.124.550 euros.

Adicionalmente, se precisa a continuación la valoración de los elementos del activo y del pasivo que conforman los patrimonios que se transmitirán a cada una de las Sociedades Beneficiarias:

##### A) Patrimonio Comercial:

- Total activo: 3.242.844.550 euros.
- Total pasivo: 1.570.000.000 euros.

En consecuencia, el valor neto del patrimonio transmitido por Metrovacesa a Merlin en virtud de la Escisión (esto es, el valor del Patrimonio Comercial) es de 1.672.844.550 euros.

##### B) Patrimonio Residencial:

- Total activo: 691.785.000 euros.
- Total pasivo: 250.000.000 euros.

En consecuencia, el valor neto del patrimonio transmitido por Metrovacesa a Testa Residencial en virtud de la Escisión (esto es, el valor del Patrimonio Residencial) es de 441.785.000 euros.

##### C) Patrimonio No Estratégico:

- Total activo: 326.495.000 euros.
- Total pasivo: 0 euros.

*En consecuencia, el valor neto del patrimonio transmitido por Metrovacesa a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento en virtud de la Escisión (esto es, el valor del Patrimonio No Estratégico) es de 326.495.000 euros.*

*Los activos y pasivos de Metrovacesa que conforman el Patrimonio Escindido y serán transmitidos a Merlin, a Testa Residencial y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento en virtud de la Escisión se registrarán en estas sociedades de acuerdo con las normas de registro y valoración establecidas por el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.*

#### **4.3 Reparto del Patrimonio Escindido entre las Sociedades Beneficiarias**

*El reparto del Patrimonio Escindido entre las Sociedades Beneficiarias se hará de la forma siguiente:*

- A) *Merlin recibirá los activos y pasivos que integran el Patrimonio Comercial.*
- B) *Testa Residencial recibirá los activos y pasivos que integran el Patrimonio Residencial.*
- C) *Metrovacesa Promoción y Arrendamiento recibirá los activos y pasivos que integran el Patrimonio No Estratégico.*

#### **5. Extinción de Metrovacesa**

*Como consecuencia de la Escisión y desde su fecha de efectos, Metrovacesa quedará extinguida, dividiéndose la totalidad de su patrimonio en tres partes, el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico, que serán transmitidas en bloque y por sucesión universal a favor de Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, respectivamente, recibiendo los accionistas de Metrovacesa acciones de las referidas Sociedades Beneficiarias de la Escisión en la misma proporción en cada Sociedad Beneficiaria de la Escisión que ostenten en el capital social de Metrovacesa, conforme al tipo y procedimiento de canje referidos en el apartado 7 de este Proyecto.*

#### **6. Aumentos de capital de Merlin y Testa Residencial y constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento**

##### **6.1 Aumento de capital de Merlin**

*Como consecuencia de la Escisión a que se refiere el presente Proyecto, los accionistas de Metrovacesa recibirán acciones de Merlin por un valor equivalente al valor del Patrimonio Comercial indicado en el apartado 4.2 A).*

*A estos efectos, en unidad de acto con la ejecución de la Escisión, se aumentará el capital social de Merlin con cargo a las aportaciones no dinerarias relacionadas y descritas en los apartados 4.1.1 A) y 4.3 A) que, como se ha indicado, constituyen el Patrimonio Comercial. En concreto, Merlin aumentará su capital social por un importe*

*nominal global de 146.740.750 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Merlin actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones de nueva emisión se emitirán con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 1.526.103.800 euros.*

*Tanto el valor nominal de las acciones emitidas como su correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque y por sucesión universal a favor de Merlin del Patrimonio Comercial. Dado que el Patrimonio Comercial constituye una aportación no dineraria en virtud de la cual se suscribirá y desembolsará el aumento de capital de Merlin a que se refiere el presente apartado 6.1, se hace constar que la valoración del Patrimonio Comercial se someterá a la verificación de experto independiente, en cumplimiento del artículo 78.1 de la LME.*

*Se hace constar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas de Merlin no gozarán de ningún derecho de preferencia para la suscripción de las nuevas acciones que se emitan por Merlin en el marco de la Escisión.*

*Como consecuencia del aumento de capital descrito, se dará nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de Merlin, que pasará a tener el siguiente tenor literal:*

#### **“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL**

- 1. El capital social se fija en la suma de 469.770.750 euros, dividido en 469.770.750 acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.*
- 2. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado”.*

#### **6.2 Aumento de capital de Testa Residencial**

*Como consecuencia de la Escisión a que se refiere el presente Proyecto, los accionistas de Metrovacesa recibirán acciones de Testa Residencial (que, al tiempo de la aprobación de la Escisión por las Juntas Generales de Merlin y de Metrovacesa y por el Socio Único de Testa Residencial, está previsto que revista ya forma de sociedad anónima y que tenga sus acciones representadas mediante anotaciones en cuenta) por un valor equivalente al valor del Patrimonio Residencial indicado en el apartado 4.2 B).*

*A estos efectos, en unidad de acto con la ejecución de la Escisión, se aumentará el capital social de Testa Residencial con cargo a las aportaciones no dinerarias*

*relacionadas y descritas en los apartados 4.1.1 B) y 4.3 B) que, como se ha indicado, constituyen el Patrimonio Residencial. En concreto, Testa Residencial aumentará su capital social por un importe nominal global de 30.752.781,54 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.075.278.154 nuevas acciones ordinarias de 1 céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Testa Residencial actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Las acciones de nueva emisión se emitirán con una prima de emisión de 0,133656923984379 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 411.032.218,46 euros. En caso de que Testa Residencial no revistiera ya forma de sociedad anónima al tiempo de aprobación de la Escisión por las Juntas Generales de Merlin y de Metrovacesa y por el Socio Único de Testa Residencial, se crearán participaciones sociales por el mismo valor nominal y prima de asunción indicados y con una numeración subsiguiente a la de las participaciones sociales que integren el capital social de Testa Residencial al tiempo de aprobación de la Escisión.*

*Tanto el valor nominal de las acciones emitidas como su correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque y por sucesión universal a favor de Testa Residencial del Patrimonio Residencial. Dado que el Patrimonio Residencial constituye una aportación no dineraria en virtud de la cual se suscribirá y desembolsará el aumento de capital de Testa Residencial a que se refiere el presente apartado 6.2 y está previsto que Testa Residencial revista ya forma de sociedad anónima al tiempo de aprobación de la Escisión por las Juntas Generales de Merlin y de Metrovacesa y por el Socio Único de Testa Residencial, se hace constar que la valoración del Patrimonio Residencial se someterá a la verificación de experto independiente, en cumplimiento del artículo 78.1 de la LME.*

*Se hace constar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Socio Único de Testa Residencial no gozará de ningún derecho de preferencia para la suscripción de las nuevas acciones que se emitan por Testa Residencial en el marco de la Escisión.*

*Como consecuencia del aumento de capital aquí descrito, se dará nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales de Testa Residencial, que pasará a tener el siguiente tenor literal:*

#### **“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL**

- 1. El capital social se fija en la suma de 46.765.937,32 euros, dividido en 4.676.593.732 acciones, de 1 céntimo de euro (0,01 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.*
- 2. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado”.*

### **6.3 Constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento**

*En virtud de la Escisión quedará constituida Metrovacesa Promoción y Arrendamiento como sociedad anónima y bajo la denominación Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. Metrovacesa Promoción y Arrendamiento dispondrá de un capital social con cargo a los elementos del activo y pasivo que le sean transmitidos de acuerdo con el apartado 4.3 C) de este Proyecto de Escisión.*

*El capital social inicial de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento ascenderá a 307.527.815,4 euros, compuesto por 3.075.278.154 acciones ordinarias de 10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie y representadas mediante anotaciones en cuenta.*

*La diferencia entre el capital social de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (307.527.815,4 euros) y el valor neto atribuido al Patrimonio No Estratégico de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.2 C) de este Proyecto (326.495.000 euros), que asciende a 18.967.184,6 euros, se asignará a prima de emisión. Por tanto, la prima de emisión con que se constituirá Metrovacesa Promoción y Arrendamiento ascenderá a 0,00616763221087155 euros por acción.*

*Las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento quedarán íntegramente suscritas y desembolsadas como consecuencia de la transmisión en bloque y por sucesión universal a favor de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento del Patrimonio No Estratégico. Dado que el Patrimonio No Estratégico constituye una aportación no dineraria en virtud de la cual se suscribirá y desembolsará el capital social y la prima de emisión de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, se hace constar que la valoración del Patrimonio No Estratégico se someterá a la verificación de experto independiente, en cumplimiento del artículo 78.1 de la LME.*

*Metrovacesa Promoción y Arrendamiento habrá de regirse por los estatutos sociales que, a efectos de lo dispuesto en el artículo 31 8ª de la LME en relación con el artículo 74 del mismo cuerpo legal, se incorporan a este Proyecto como **Anexo 9**.*

*Metrovacesa Promoción y Arrendamiento tendrá una página web corporativa conforme a lo previsto en el artículo 11 bis y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. Los administradores de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento quedarán apoderados, desde el mismo momento de la inscripción de la escritura de ejecución de la Escisión en el Registro Mercantil de Madrid, para habilitar las medidas precisas para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11 ter del referido cuerpo legal.*



## **7. Reparto entre los accionistas de la sociedad escindida de las acciones de las sociedades beneficiarias**

### **7.1 Tipo de canje**

*Los accionistas de Metrovacesa que tengan la condición de tales (según resulte de los registros públicos de anotaciones en cuenta) a las 00:01 horas del día del otorgamiento de la escritura pública por la que se ejecute la Escisión recibirán las acciones de las Sociedades Beneficiarias que se indican a continuación, sin que se prevea ninguna compensación complementaria en dinero:*

- A) *Una acción de Merlin por cada 20,95722 acciones de la Sociedad Escindida.*
- B) *Una acción de Testa Residencial por cada acción de la Sociedad Escindida.*
- C) *Una acción de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento por cada acción de la Sociedad Escindida.*

*Se deja constancia expresa de que las acciones de Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento que se emitan en contraprestación de la aportación del Patrimonio Escindido en la Escisión quedarán sujetas a las restricciones previstas en el artículo 34 de la Ley de Sociedades de Capital hasta la inscripción de la escritura de Escisión, extinción de Metrovacesa, aumentos de capital de Merlin y Testa Residencial y constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento en el Registro Mercantil de Madrid.*

*Los tipos de canje referidos anteriormente han sido consensuados y calculados sobre la base de las metodologías expuestas y justificadas en el informe que los órganos de administración de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial elaborarán de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la LME.*

*Las relaciones de canje propuestas serán también sometidas a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Madrid a los efectos del artículo 78 de la LME.*

### **7.2 Procedimiento de canje**

*El procedimiento de canje de las acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento será el siguiente:*

- A) *Acordada la Escisión por las Juntas Generales de Metrovacesa y Merlin y por el Socio Único de Testa Residencial, inscrita la escritura de Escisión en el Registro Mercantil de Madrid y, en lo que se refiere al canje de las acciones de Metrovacesa por las acciones de Merlin, verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores la correspondiente Nota de Valores o documento equivalente en relación con las acciones a emitir por Merlin conforme al apartado 6.1 del presente Proyecto de Escisión, se*

*procederá al canje de las acciones de Metrovacesa por acciones de Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento.*

- B) *La fecha en que tendrá efecto el canje se indicará en los anuncios a publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Madrid y, en caso de resultar preceptivo, en los Boletines Oficiales de las Bolsas españolas.*
- C) *Se designará una entidad financiera que actuará como Agente y que se identificará en los anuncios referidos en el párrafo B) precedente.*
- D) *El canje se efectuará a través de las entidades que sean depositarias de las acciones de Metrovacesa aplicando los procedimientos que correspondan dentro del marco del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial.*
- E) *A fin de facilitar el canje y la adquisición de un número entero de acciones de Merlin por los accionistas minoritarios de Metrovacesa que a las 00:01 horas del día 21 de junio de 2016 consten inscritos como titulares de esas acciones en los registros de detalle de las entidades participantes en el Sistema de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), la fracción de una acción de Merlin que, en su caso, corresponda al accionista minoritario en exceso sobre el número entero de acciones de Merlin canjeadas por su participación en Metrovacesa se atribuirá en copropiedad al accionista minoritario y, por la cuota restante hasta el total de la propiedad de la acción, a uno de los accionistas principales de Metrovacesa (Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. o Banco Popular Español, S.A.).*
- F) *La distribución entre los accionistas principales de Metrovacesa de esas fracciones complementarias de la propiedad de una acción se hará en la misma proporción entre esos tres accionistas principales que las cuotas de capital que respectivamente poseen en Metrovacesa al tiempo de aprobar este Proyecto de Escisión, pero de forma individual cada uno de los accionistas mayoritarios en copropiedad con cada uno de los minoritarios.*
- G) *Los accionistas principales de Metrovacesa se han comprometido con Metrovacesa a donar la fracción de copropiedad que se les atribuya en esas acciones de Merlin a favor del accionista minoritario de Metrovacesa que sea condueño de la acción, sin exigirle contraprestación alguna.*
- H) *El compromiso de los accionistas principales se extiende a un número máximo de 3.500 acciones (en caso de déficit, las asignaciones se realizarán comenzando por los accionistas minoritarios con menor número de acciones) y a la copropiedad sobre no*

más de una acción junto con cada uno de los accionistas minoritarios inscritos como titulares de acciones de Metrovacesa a la hora y en la fecha indicados.

- l) Como consecuencia de la ejecución de la Escisión, las acciones de Metrovacesa quedarán amortizadas.

#### **8. Fecha a partir de la cual las acciones de las sociedades beneficiarias darán derecho a participar en las ganancias sociales**

Los accionistas de Metrovacesa tendrán derecho a participar en las ganancias sociales de las Sociedades Beneficiarias desde la fecha de eficacia de la inscripción de la Escisión en el Registro Mercantil de Madrid.

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

#### **9. Fecha de efectos contables de la escisión**

La fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Escindida relativas al Patrimonio Comercial y al Patrimonio Residencial se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de Merlin y Testa Residencial, respectivamente, será la fecha de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa que apruebe la Escisión.

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

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

#### **10. Estatutos de las sociedades beneficiarias**

Se adjuntan como **Anexo 10** los estatutos sociales vigentes de Merlin, que serán modificados como consecuencia del aumento de capital referido en el apartado 6.1, en los términos allí previstos.

Se adjuntan como **Anexo 11** los estatutos sociales vigentes de Testa Residencial, que serán modificados como consecuencia del aumento y reducción de capital referidos en apartado 3.1. C) anterior. Es preciso poner de relieve que, como se ha indicado anteriormente, con anterioridad a la ejecución de la Escisión, se habrá procedido a la transformación de Testa Residencial en sociedad anónima. A partir de la fecha de eficacia de la Escisión esta sociedad se registrará por los estatutos sociales cuyo proyecto se recoge en el **Anexo 12**, que incluye determinadas prestaciones accesorias a cargo de los accionistas de Testa Residencial que cumplan determinadas condiciones (incluyendo quienes se conviertan en titulares de acciones de Testa Residencial a

*resultas de la Escisión si cumplen tales condiciones), y que resultarán de aplicación a partir del momento en que Testa Residencial se convierta en una Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

*Los estatutos sociales por los que se registró Metrovacesa Promoción y Arrendamiento han quedado incorporados al presente Proyecto de Escisión como Anexo 9.*

#### **11. Prestaciones accesorias y derechos especiales**

*Existen en Merlin las prestaciones accesorias a que se refiere el artículo 8 de sus estatutos sociales, unidos al presente Proyecto como Anexo 10, y a las que quedarán obligados los accionistas que cumplan las condiciones allí establecidas. La Escisión no tendrá incidencia, no obstante, sobre tales prestaciones accesorias y los accionistas obligados a ellas no recibirán compensación de ningún tipo con motivo de la Escisión. En el resto de sociedades intervinientes no existen a día de hoy prestaciones accesorias. Se deja constancia, no obstante, de que la Escisión no tendrá ninguna incidencia sobre las prestaciones accesorias que, al tiempo de ejecución de la Escisión, contendrán los estatutos sociales de Testa Residencial, y los accionistas obligados a ellas no recibirán compensación de ningún tipo con motivo de la Escisión.*

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

#### **12. Ventajas atribuidas a los administradores o al experto independiente**

*No se atribuirán ventajas en razón de la Escisión a los miembros del órgano de administración de la Sociedad Escindida o de las Sociedades Beneficiarias, ni a favor del experto o expertos independientes que sean designados por el Registro Mercantil de Madrid.*

#### **13. Régimen fiscal**

*La Escisión proyectada se realiza al amparo del régimen fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, las Sociedades Beneficiarias de la Escisión procederán a efectuar las oportunas comunicaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria indicando la aplicación de dicho régimen, en los términos reglamentariamente establecidos, sin perjuicio de la posibilidad de renunciar al diferimiento en el Impuesto sobre Sociedades que, en su caso, se decida, respecto de la totalidad o parte de los elementos patrimoniales transmitidos a las Sociedades Beneficiarias.*

*En este sentido, se propondrá a los accionistas de las Sociedades Beneficiarias la adopción de la decisión de aplicar a la Escisión el régimen fiscal establecido en el*

*Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como la decisión de comunicar la aplicación del mencionado régimen al Ministerio de Economía y Hacienda en los términos establecidos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.*

#### **14. Posibles consecuencias sobre el empleo, impacto de género en los órganos de administración e incidencia en la responsabilidad social de la empresa**

##### **14.1 Posibles consecuencias de la Escisión en relación con el empleo**

*La totalidad de los empleados de Metrovacesa se asignará al Patrimonio Comercial (a excepción de 8 empleados, que se asignarán al Patrimonio Residencial) subrogándose, en consecuencia, Merlin en la totalidad de los derechos y obligaciones laborales de tales empleados.*

*Testa Residencial se subrogará en la totalidad de los derechos y obligaciones de los 8 empleados que les sean asignados.*

*Al margen de lo anterior, se indica que (a) una de las sociedades filiales o participadas integradas en el Patrimonio Residencial tiene 2 empleados y (b) una de las sociedades filiales o participadas integradas en el Patrimonio No Estratégico tiene 10 empleados.*

*La Escisión se notificará a todos los trabajadores de Metrovacesa, dada la inexistencia de representantes legales, mediante la inserción de la correspondiente comunicación en la Metronet (intranet de la Sociedad Escindida) a la que tienen acceso todos y cada uno de los trabajadores, así como a los organismos públicos a los que resulte procedente, en particular, a la Tesorería General de la Seguridad Social, todo ello con arreglo a lo previsto legalmente.*

*Todos los trabajadores de Metrovacesa serán también notificados de la Escisión mediante carta.*

*La Escisión se notificará, asimismo, a todos los trabajadores de Merlin y Testa Residencial mediante carta.*

##### **14.2 Impacto de género en los órganos de administración**

*Tratará de garantizarse, en el seno de los órganos de administración de las Sociedades Beneficiarias, el más estricto cumplimiento de las normas de gobierno corporativo relativas a la distribución por géneros.*

##### **14.3 Servicios de gestión**

*Está previsto que, por un plazo de 30 años desde la consumación de la Escisión, Merlin preste a Testa Residencial servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica de los negocios, activos y pasivos de Testa Residencial por una contraprestación*

*económica anual de 7,7 millones de euros (actualizable anualmente al 1,5%) (cuya contraprestación que podrá ser capitalizada en determinados supuestos de resolución del contrato, en acciones de Testa Residencial; capitalización que resultaría en un incremento de la participación de Merlin en Testa Residencial de hasta como máximo (a) 374.127.499 acciones de Testa Residencial de 1 céntimo de valor nominal, si se paga en acciones existentes o (b) 640.693.342 acciones de Testa Residencial de 1 céntimo de valor nominal, si se paga en acciones de nueva emisión y de acuerdo con los restantes términos esenciales descritos en el **Anexo 13** de este Proyecto.*

#### **14.4 Incidencia de la Escisión en la responsabilidad social de la empresa**

*No cabe esperar que la Escisión vaya a tener implicaciones sobre la política de responsabilidad social de Merlin y de Testa Residencial.*

#### **15. Autorizaciones**

*La efectividad de la Escisión queda sujeta suspensivamente, además de a su aprobación por las Juntas Generales de Metrovacesa y de Merlin y el Socio Único de Testa Residencial, a la autorización de la integración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (en adelante, la “CNMC”).*

*Esta condición se entenderá cumplida:*

- A) *en caso de autorización expresa, en la fecha en que la CNMC notifique a Merlin o Metrovacesa la autorización incondicional de la integración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin; o*
- B) *en caso de autorización tácita, en la fecha en la que la autorización se entienda obtenida tácitamente de conformidad con el artículo 38 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.*

*También se entenderá cumplida esta condición en caso de que la CNMC impusiera condiciones (sean compromisos de desinversión o de otra naturaleza) para autorizar la Escisión, salvo que los Consejos de Administración de Metrovacesa y Merlin decidiesen, ambos por separado, dentro del plazo máximo de 20 días naturales desde el siguiente a aquél en que se haya recibido la comunicación de la CNMC, rechazar las condiciones impuestas.*

El contenido íntegro del Proyecto de Fusión, junto con sus anexos, puede consultarse en la página web corporativa ([www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com)), con posibilidad de impresión y descarga pudiendo asimismo examinarse en el domicilio social (Madrid, Paseo de la Castellana, 42) y pedir la entrega o envío gratuito del mismo. En la medida de lo necesario, los términos del mismo se dan aquí por íntegramente reproducidos.