



**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 PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CONVOCADA PARA LOS DÍAS 6 Y 7 DE MAYO DE 2018, 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 (“LSC”) y 319 del Reglamento del Registro Mercantil (“RRM”), 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 LSC.

**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 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) LSC.

A este respecto, el artículo 510 LSC dispone que el límite de emisión de obligaciones legal máximo no es de aplicación a las sociedades anónimas cotizadas. Por esta razón, el acuerdo propuesto establece en 1.000 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 LSC.

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 LSC, 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.

Cabe por último indicar que la autorización para emitir este tipo de valores ya fue concedida por la Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el pasado año 2017, la cual aún está vigente. A efectos de claridad, en la presente propuesta se recoge la derogación expresa de la autorización concedida en su día.

**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 el artículo 511 LSC, 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 LSC. 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 decimosegundo del orden del día.

### **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 1.000 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. 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. Revocación de autorizaciones previas.**

### **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 si bien a título enunciativo, 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.*

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 1.000 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.*

*La delegación incluye asimismo la atribución al consejo de administración de la facultad de que, en cada caso, pueda decidir respecto de las condiciones de amortización de los valores emitidos en uso de esta autorización, pudiendo utilizar en la medida aplicable los medios de recogida o rescate a que se refiere el artículo 430 de la Ley de Sociedades de Capital o cualesquiera otros que resulten aplicables. Asimismo, el Consejo de Administración queda facultado para que, cuando lo estime conveniente, y condicionado a la obtención de las necesarias autorizaciones oficiales y, en su caso, a la conformidad de las Asambleas de los correspondientes Sindicatos u órganos de representación de los tenedores de los valores, modifique las condiciones de los valores emitidos y su respectivo plazo y el tipo de interés que, en su caso, devenguen los comprendidos en cada una de las emisiones que se efectúen al amparo de la presente autorización.*

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. En todo caso, si se decidiera ejercer la facultad conferida de supresión del derecho de suscripción preferente, el Consejo de Administración emitirá al tiempo de aprobar la emisión y conforme a la normativa aplicable, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un experto independiente de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 414.2, 417.2 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*(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 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 (y/o declarar parcialmente suscrito) 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.*

*Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de la Sociedad con fecha 26 de abril de 2017, en la parte no utilizada.”*

\* \* \*

Madrid, a 21 de marzo de 2018.