



A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Testa Inmuebles en Renta SOCIMI, S.A., en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, comunica como **información relevante**,

Que el Consejo de Administración de la sociedad celebrado el 10 de noviembre de 2015, ha aprobado por unanimidad y a efectos del artículo 24 del Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, regulador de las ofertas públicas de adquisición de valores, el Informe del Consejo de Administración de la sociedad, en relación con la oferta pública de adquisición de acciones formulada por Merlín Properties SOCIMI, S.A.

Se transcribe a continuación el texto íntegro del informe.

Madrid, 10 de noviembre de 2015

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. EN RELACIÓN CON LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN FORMULADA POR MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

El día 28 de octubre de 2015 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) autorizó la oferta pública de adquisición (la “**OPA**” o la “**Oferta**”) sobre la totalidad de las acciones de la Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (“**TESTA**” o la “**Sociedad**”) formulada por Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (el “**Oferente**” o “**MERLIN**”).

La autorización de la OPA de MERLIN ha sido notificada a la Sociedad el día 28 de octubre 2015.

Los términos y condiciones de la Oferta de MERLIN están descritos en el folleto (el “**Folleto**”) aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) que ha sido puesto a disposición del público de conformidad con el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (“**RD de OPAS**”).

De conformidad con el artículo 60 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de valores (“**LMV**”) y con el artículo 24 del RD de OPAS, el Consejo de Administración de la Sociedad, reunido en su domicilio social, ha redactado y aprobado el siguiente informe en relación con la Oferta de MERLIN, dando cumplimiento a lo previsto en las citadas normas.

1. Principales características de la Oferta

En el Folleto se describen de forma detallada todos los aspectos y condiciones de la Oferta. No obstante, con carácter puramente recopilatorio, se resumen las principales características de la Oferta:

1.1 Oferente

El Oferente es Merlin Properties SOCIMI, S.A, sociedad anónima de nacionalidad española, acogida al régimen de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 42.

MERLIN se constituyó por tiempo indefinido el 25 de marzo de 2014 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez Coca Crespo con el número de protocolo 1.267, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32065, sección 8 del libro de sociedades, folio 206, hoja M-577086, provista con número de identificación fiscal A-86.977.790 y CNAE 6820.

Según se describe en el Folleto, el único accionista significativo de MERLIN que ostenta un porcentaje de capital superior al 5% de dicha compañía es Blackrock Inc.

1.2 Valores a los que se extiende la Oferta

La Oferta de MERLIN se dirige a la totalidad de las acciones de la Sociedad.

No obstante, obran en poder de MERLIN 118.575.589 acciones ordinarias de Testa, representativas del 77,01% de las acciones y derechos de voto en que se divide su capital social, que han quedado inmovilizadas a los efectos de la Oferta. Adicionalmente, obran en poder de Sacyr, S.A. (“**SACYR**”) 34.810.520 acciones ordinarias de Testa, representativas del 22,61% de las acciones y derechos de voto en que se divide su capital social, que han quedado inmovilizadas a los efectos de la Oferta.

Por tanto, han quedado inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta un total de 153.386.109 acciones, representativas del 99,62% de las acciones y derechos de voto en que se divide su capital social.

Como consecuencia de lo anterior, el número de acciones al que se extiende la Oferta de modo efectivo asciende a 581.609 acciones ordinarias de TESTA, representativas de un 0,38 por ciento de su capital social.

No hay otros valores de la Sociedad distintos de las acciones objeto de la Oferta a los que deba dirigirse la misma, ya que la Sociedad no tiene emitidos derechos de suscripción de acciones, acciones sin voto, acciones integradas en clases especiales, bonos u obligaciones convertibles o canjeables en acciones, warrants u otros instrumentos financieros que den opción a la adquisición o suscripción de acciones.

1.3 Tipo de Oferta

La Oferta es una oferta obligatoria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la LMV y en el artículo 3 del RD de OPAS, por haber alcanzado el Oferente el control de la Sociedad el día 23 de julio de 2015, como consecuencia de la adquisición por el Oferente, sumadas a las acciones cuya titularidad ya ostentaba, de 38.645.898 acciones de la Sociedad, representativas del 25,1% de su capital social, y los correspondientes derechos de voto de la Sociedad, todo ello en ejecución del acuerdo de inversión suscrito con SACYR el 8 de junio de 2015 (el “**Acuerdo de Inversión**”).

1.4 Contraprestación

La contraprestación ofrecida es trece euros con cincuenta y cuatro céntimos (13,54€) por acción de la Sociedad. La contraprestación se hará efectiva en su totalidad en metálico.

El citado precio ha sido considerado equitativo por la CNMV, a los efectos de lo previsto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, al tratarse de una contraprestación igual al precio más elevado pagado y acordado por el Oferente por acciones de TESTA durante los 12 meses previos al anuncio de la Oferta.

1.5 Plazo de aceptación

Según ha informado la CNMV, el plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales a

contar desde el día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta, por lo que el plazo de aceptación finalizará el día 16 de noviembre.

El citado plazo podrá ser ampliado en los casos en que la CNMV lo considere necesario para el buen fin de la Oferta y la protección a los accionistas de TESTA, de conformidad con lo establecido en el RD de OPAs.

Igualmente, el plazo de aceptación quedará interrumpido en el caso de que se presentara una oferta competidora a la Oferta, quedando en tal caso el plazo automáticamente prorrogado de forma que los plazos de aceptación de todas las ofertas finalicen el mismo día.

1.6 Financiación y garantía de la Oferta

El Oferente tiene previsto hacer frente al pago de la contraprestación de la Oferta y a los gastos de la misma con fondos obtenidos de los aumentos de capital y el préstamo puente que se describen en el Folleto.

En cuanto a la garantía de la Oferta, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del RD de OPAs, el Oferente ha presentado a la CNMV un aval bancario emitido por Banco Santander, S.A., por un importe máximo de 7.874.985,86 euros.

1.7 Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La Oferta no está sujeta a ninguna condición.

2. **Actuaciones del Consejo**

2.1 Actuaciones anteriores a la Oferta

El día 3 de febrero de 2015 la Junta General de Accionistas de TESTA adoptó, entre otros acuerdos, (i) un acuerdo de reducción de capital por un importe nominal de seiscientos sesenta y nueve millones setecientos cincuenta y nueve mil quinientos setenta euros y cuarenta céntimos (669.759.570,40 €), con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones de la Sociedad en 5,80 euros por acción (la “**Reducción de Capital**”); y (ii) un acuerdo de reparto de un dividendo extraordinario por importe de quinientos veintisiete millones setecientos veinticuatro mil trescientos cincuenta y un euros y dieciséis céntimos (527.724.351,16 €), con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,57 euros brutos por acción (el “**Dividendo Extraordinario**”).

La Junta General de Accionistas delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para la ejecución de ambas operaciones, no más tarde del 2 de febrero de 2016. La ejecución de dichos acuerdos de distribución de fondos a los accionistas mediante la Reducción de Capital y reparto del Dividendo Extraordinario quedó sujeta a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado mediante la emisión de nuevas acciones por un importe efectivo mínimo de trescientos millones de euros (300.000.000 €), en términos satisfactorios para la Sociedad, de tal forma que ambas operaciones deberían ejecutarse de forma simultánea o lo más cercana en el tiempo que fuera razonablemente posible.

A los efectos de satisfacer la condición descrita en el párrafo anterior, el Consejo de Administración de TESTA, en su reunión de 8 de junio de 2015 adoptó el acuerdo de aumentar su capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente por importe efectivo de 430.838.704,01 euros, mediante la emisión de 38.491.930 nuevas acciones ordinarias, de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 10,9929618497 euros por acción (las “**Acciones Nuevas**”), todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1(b) de la Ley de Sociedades de Capital y al amparo de la delegación otorgada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2014.

Tal como se hizo constar en los Hechos Relevantes de fecha 9 y 17 de junio, con números de registro 224.018 y 224.444, respectivamente, y en la nota sobre los valores que fue objeto de verificación y registro por la CNMV en fecha 2 de julio de 2015, el referido aumento de capital fue elevado a público mediante la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía el 8 de junio de 2015 y quedó íntegramente suscrito y desembolsado por el Oferente, quien adquirió como consecuencia del mismo un 25% del capital social de TESTA.

2.2 Actuaciones posteriores

Con carácter posterior al anuncio de la Oferta, el Consejo de Administración de la Sociedad ha cumplido con su deber de pasividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 del RD de OPAS.

3. **Relaciones entre la Sociedad y el Oferente**

3.1 Valores del Oferente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad, por personas que actúen concertadamente con ella o por los miembros de su Consejo de Administración

Ni la Sociedad, ni ninguna persona que actúe concertadamente con ella, esto es, personas con las que pudiera existir algún acuerdo sobre el gobierno de la Sociedad, poseen, directa o indirectamente, ninguna participación en el Oferente, ni son titulares de valores o instrumentos que den derecho a adquirir o suscribir acciones en el Oferente.

Salvo por la participación indirecta que ostentan D. Ismael Clemente Orrego y D. Miguel Ollero Barrera a través de la sociedad Magic Kingdom, S.L., que ostenta 1.874.999 acciones del Oferente y de la que ambos son socios y administradores mancomunados, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad manifiestan que tampoco poseen, directa o indirectamente, ninguna participación en el Oferente, ni son titulares de valores o instrumentos que den derecho a adquirir o suscribir acciones en el Oferente.

3.2 Valores de la Sociedad poseídos, directa o indirectamente, por el Oferente, por personas que actúen concertadamente con él o por los miembros de su Consejo de Administración

Como se ha indicado en el apartado 1.2 anterior, el Oferente es titular de 118.575.589 acciones de la Sociedad, representativas de un 77,1% de su capital social, como consecuencia

de la suscripción del aumento de la capital de 8 de junio de 2015 (referido en el apartado 2.1) y de las dos entregas de acciones de la Sociedad efectuadas por SACYR en cumplimiento del Acuerdo de Inversión, en fechas 23 de julio de 2015 y 12 de agosto de 2015, según Hechos Relevantes de dichas fechas con números de registro 226567 y 227539, respectivamente.

De acuerdo con el Folleto, (i) ninguno de los miembros del órgano de administración de MERLIN (ii) ni ninguno de los administradores de cualesquiera sociedades controladas por MERLIN, (iii) ni ninguno de los accionistas o socios significativos de MERLIN, (iv) ni ninguna otra persona que actúe por cuenta de MERLIN o concertadamente con ella, posee de forma directa o indirecta, individualmente o en concierto con otros accionistas, acciones de la Sociedad ni han suscrito instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad.

3.3 Acuerdos entre la Sociedad, el Oferente, sus administradores o accionistas y los Consejeros de la Sociedad

Como se ha hecho constar en los apartados anteriores, en fecha 8 de junio de 2015 se suscribió el Acuerdo de Inversión entre SACYR y MERLIN en virtud del cual SACYR vendió a MERLIN, quien compró, el total de 114.894.179 de TESTA que la vendedora poseía, acordando ambas partes proceder a la transmisión de las acciones en sucesivas entregas que debían llevarse a efecto no más tarde del 30 de junio de 2016.

La primera entrega de 38.645.898 acciones, representativas del 25,1 por ciento del capital social de TESTA tuvo lugar el 23 de julio de 2015. La segunda entrega de 41.437.761 acciones, representativas del 26,91 por ciento del capital social de TESTA tuvo lugar el 12 de agosto de 2015.

Se encuentran pendientes de entrega al Oferente por parte de SACYR 34.810.520 acciones de TESTA, debiéndose llevar a efecto la misma, como se ha indicado, en una o sucesivas entregas, no más tarde del 30 de junio de 2016, pero no antes de la finalización y liquidación de la Oferta, habiéndose obligado SACYR a no concurrir a la misma y a inmovilizar sus acciones hasta la finalización del plazo de aceptación de la Oferta.

No existe ningún otro acuerdo entre la Sociedad, el Oferente, sus administradores o accionistas y los consejeros de la Sociedad, ni con ninguna otra persona que actúe por cuenta o concertadamente con cualquiera de ellos.

3.4 Acuerdos entre el Oferente y los Acreedores Senior de la Sociedad

Tal y como se indica en el Folleto, en el contexto de las negociaciones del Acuerdo de Inversión con SACYR y en paralelo a las mismas, MERLIN inició conversaciones con las entidades acreedoras de TESTA bajo determinados contratos de financiación, por un importe de principal de 1.071,5 millones de euros, que contenían cláusulas de cambio de control. En virtud de estas cláusulas, en el supuesto de producirse un cambio de control en la Sociedad las entidades acreedoras podrían exigir la amortización anticipada de dichos contratos.

Como resultado de estas negociaciones, y según se desprende del Folleto, MERLIN ha obtenido hasta la fecha del Folleto cuatro dispensas en relación con contratos con un importe de principal agregado a 31 de marzo de 2015 de 1.051,5 millones de euros. En dichas

dispensas las entidades prestan su consentimiento a la adquisición de la Sociedad por MERLIN y renuncian a exigir a la Sociedad la amortización anticipada de los préstamos afectados (ya sea como consecuencia del cambio de control o del aumento de capital en la Sociedad), todo ello sujeto a la adquisición efectiva de la Sociedad por MERLIN y al cumplimiento de determinadas condiciones que ya se han cumplido.

4. Opinión y observaciones del Consejo de Administración en relación con la Oferta

El Consejo de Administración deja constancia de lo siguiente:

- (i) Don Ismael Clemente Orrego y Don Miguel Ollero Barrera han manifestado con carácter previo a la reunión del Consejo de Administración que se encuentran en una situación de conflicto de interés dado que son Presidente y Consejero Ejecutivo, respectivamente, del Consejo de Administración de la sociedad Oferente. Por dicho motivo, el Sr. Clemente y el Sr. Ollero se han ausentado de la reunión del Consejo de Administración en el punto del orden del día en el que se ha deliberado y votado el presente Informe.
- (ii) El resto de los miembros del Consejo de Administración no se encuentra en ninguna situación de conflicto de interés respecto de su opinión de la Oferta, debiendo hacerse costar que ninguno de ellos posee acciones de la Sociedad, a excepción de Don Fernando Lacadena Azpeitia que es titular de un número no significativo de acciones de la Sociedad (142 acciones).

4.1 Consideraciones generales

El Consejo de Administración valora positivamente los siguientes aspectos de la Oferta:

- (i) La Oferta se extiende a todas las acciones de la Sociedad.
- (ii) La contraprestación a abonar por el Oferente constituye un precio equitativo.
- (iii) El precio se abonará íntegramente en efectivo.
- (iv) El Oferente es una sociedad con experiencia en el sector inmobiliario, lo que fue uno de los motivos por los que el Consejo de Administración ya consideró adecuado dar entrada en el Capital social de TESTA al Oferente mediante el Aumento de Capital de fecha 8 de junio de 2015.

4.2 Posibles repercusiones de la Oferta y planes estratégicos del Oferente sobre el conjunto de intereses de la Sociedad, el empleo y la localización de sus centros de actividad.

Tal y como se describe en el Folleto, la finalidad de la Oferta es la integración de la Sociedad en el grupo de MERLIN para crear una de las carteras inmobiliarias de mayor tamaño en España. Dicha integración se llevará a cabo mediante la fusión entre las respectivas sociedades dominantes de la Sociedad y MERLIN, en la que está previsto que MERLIN sea la entidad absorbente, cuyos trámites se iniciarán inmediatamente después de que MERLIN haya adquirido la totalidad de la participación de SACYR en la Sociedad y no más tarde del

30 de junio de 2016. Tras la liquidación de la Oferta, el nuevo grupo MERLIN tendrá una cartera de activos inmobiliarios valorada en aproximadamente 5.800 millones de euros, convirtiéndose en una de las carteras inmobiliarias de mayor tamaño en España.

En cuanto a los planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad, MERLIN, teniendo en cuenta el momento del ciclo inmobiliario, la calidad de los activos de la Sociedad y la complementariedad con los activos de MERLIN, no tiene prevista la venta de activos en los segmentos que se consideran clave (oficinas, retail, logística y centros comerciales). Sin embargo, MERLIN está abierto a considerar opciones, incluida la venta, en relación con activos que no encajan con la estrategia de negocio de MERLIN. En concreto, la cartera de activos residenciales en alquiler, la cartera hotelera y el suelo. Igualmente, MERLIN está abierto a la adquisición de inmuebles logísticos a través de la Sociedad.

Por otro lado, tal y como figura en el Folleto, el 28 de septiembre de 2015 se celebró una Junta General Extraordinaria de la Sociedad en la que, entre otros asuntos, se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMIs y las modificaciones estatutarias necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a la normativa de SOCIMIs.

En cuanto a la repercusión de la Oferta sobre el empleo, no se prevén cambios en el actual equipo directivo de la Sociedad ni se contempla la modificación de las condiciones de trabajo del personal de la Sociedad ni la toma de medidas relativas a la reducción de los puestos de trabajo actualmente existentes.

Finalmente, MERLIN no prevé modificaciones de los centros de actividad de la Sociedad fuera de sus actuales municipios en los próximos meses.

4.3 Consideraciones en relación con la contraprestación ofrecida

En relación con la contraprestación ofrecida, trece euros con cincuenta y cuatro céntimos (13,54€) por acción, el Consejo de Administración entiende que se trata de un precio equitativo conforme al citado art. 9 del RD de OPAs. Y coincide con el precio al que se ha llevado a cabo una operación sobre un porcentaje significativo de la Sociedad entre dos partes independientes.

En cualquier caso, corresponde a los accionistas, en función de sus particulares intereses y situación, decidir si aceptan o no la Oferta.

El presente Informe se ha aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad asistentes.

5. Intención de aceptar o no la Oferta en relación con las acciones poseídas o representadas, directa o indirectamente, por los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no poseen acciones de la Sociedad, a excepción del Consejero Delegado, Don Fernando Lacadena Azpeitia, titular de un número

no significativo de acciones (142 acciones), quién ha expresado su intención de aceptar la Oferta.

El miembro del Consejo de Administración que representa a accionistas de la Sociedad distintos del Oferente, esto es, Don Miguel Heras Dolader, quien ha sido nombrado en representación de SACYR, ha manifestado que dicha Sociedad no aceptará la Oferta, en cumplimiento de los compromisos asumidos en el Acuerdo de Inversión, habiendo procedido a la inmovilización de sus acciones hasta la finalización de la Oferta, tal como consta en el Folleto.

6. Intención de aceptar o no la Oferta en relación con las acciones propias que la Sociedad mantiene en autocartera

De conformidad con la información pública disponible y la información facilitada por TESTA, ésta no es titular de acciones propias.

7. Información a los trabajadores

Se hace constar, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 25.2 del RD de OPAs, que la Sociedad ha puesto a disposición de sus empleados un ejemplar del Folleto mediante el envío por correo electrónico del mismo a los trabajadores y la publicación en la intranet corporativa, al no haber en la Sociedad representantes de los trabajadores.

En Madrid, a 10 de noviembre de 2015.