



A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A. ("TESTA"), en cumplimiento del artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, comunica la siguiente

INFORMACIÓN RELEVANTE

Los Consejos de Administración de TESTA y de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. ("**MERLIN**") han aprobado en el día de hoy el Proyecto Común de Fusión de TESTA por parte de MERLIN (el "**Proyecto Común de Fusión**"). Una copia del Proyecto Común de Fusión se adjunta como **Anexo**.

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, la operación de fusión por absorción proyectada implicará la integración de TESTA en MERLIN, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda (la "**Fusión**").

En tanto MERLIN será titular antes de la convocatoria de la junta general de accionistas de TESTA, a la que se someterá la Fusión, de más del 90% del capital social de la misma (en concreto, del 99,93% de su capital social), la Fusión se plantea al amparo de lo previsto en los artículos 50 y 51 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Madrid, 21 de junio de 2016.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.



Anexo

**Proyecto común de fusión por absorción de
Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. por parte de Merlin
Properties, SOCIMI, S.A.**

En Madrid, 21 de junio de 2016

1. Bases del Proyecto Común de Fusión

1.1 Introducción

Los órganos de administración de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad Absorbente**” o “**Merlin Properties**”) y Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad Absorbida**” o “**Testa**” y conjuntamente con Merlin Properties, las “**Sociedades Participantes en la Fusión**”), redactan y suscriben este proyecto común de fusión (el “**Proyecto de Fusión**”) en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”).

1.2 Procedimiento de fusión

La operación de fusión por absorción proyectada implicará la integración de la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de la segunda (la “**Fusión**”).

Esta operación asume que la Sociedad Absorbente será titular antes de la convocatoria de la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbida a la que se someterá la Fusión, de más del 90% del capital social de la Sociedad Absorbida (en concreto, del 99,93% de su capital social). Bajo dicha asunción, la Fusión se plantea al amparo de lo previsto en los artículos 50 y 51 LME que, entre otros aspectos, permiten:

- (i) Llevar a cabo la Fusión sin informes de administradores y de expertos sobre el proyecto de fusión, en tanto se ofrezca por la sociedad absorbente a los socios de la sociedad absorbida la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable, dentro de un plazo determinado (artículo 50 LME). Sin perjuicio de dicha regulación, en tanto, como más adelante se indica, la Fusión está sometida a lo dispuesto por el artículo 35 LME, los Consejos de Administración de las Sociedades Participantes en la Fusión:
 - (a) a los únicos efectos de lo recogido en dicho artículo 35 LME, han emitido un informe conjunto donde (i) se indica (a) las razones que justificaron la adquisición del control de Testa y (b) la justificación de la Fusión y (ii) se incluye un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir; y
 - (b) solicitarán la designación por el Registro Mercantil de Madrid de un único experto independiente, a los únicos efectos de llevar a cabo el informe a que hace referencia dicho precepto.
- (ii) La no celebración de junta general en la sociedad absorbente, siempre que con un mes de antelación como mínimo a la fecha prevista para la celebración de la junta de la sociedad absorbida, se ponga a disposición de los socios de la sociedad absorbente y de los acreedores de las sociedades que participan en la fusión, determinada información (ello sin perjuicio

del derecho de los accionistas que ostenten, al menos, el uno por ciento del capital social, de solicitar la celebración de dicha junta general) (artículo 51 LME).

A dichos efectos, con un mes de antelación como mínimo a la fecha prevista para la celebración de la junta de la Sociedad Absorbida se publicará, en la página web corporativa de la Sociedad Absorbente (www.merlinproperties.com) y la Sociedad Absorbida (www.testainmo.com), y junto con el Proyecto de Fusión, un anuncio en el que se hará constar el derecho que corresponde a los accionistas de la Sociedad Absorbente y a los acreedores de las Sociedades Participantes en la Fusión, a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo 39 LME, en sus números 1.º (*Proyecto de Fusión*) y 4.º (*Cuentas Anuales e Informes de Gestión de los tres últimos ejercicios, así como los correspondientes Informes de los Auditores de Cuentas de las Sociedades Participantes en la Fusión*), así como (i) el derecho de los accionistas que ostenten, al menos, el uno por ciento del capital social, de solicitar la celebración de la junta general y (ii) el derecho de los acreedores de oponerse a la Fusión en los términos previsto en la LME,

Se hace constar que en el referido anuncio se ofrecerá igualmente:

- (a) la posibilidad de examinar en el domicilio social de las Sociedades Participantes en la Fusión, el Informe Común de los Consejos de Administración y el Informe de Experto Independiente que se emitirán con ocasión de lo dispuesto en el artículo 35 LME; junto con
- (b) la posibilidad de entrega o el envío gratuitos del texto íntegro de todos los documentos referidos, aun cuando los mismos se publiquen en la página web corporativa, con posibilidad de descarga.

1.3 Justificación de la Fusión

Las razones que justifican la Fusión se concretan en el informe sobre el Proyecto de Fusión elaborado por el Consejo de Administración de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión, emitido a los efectos de lo establecido en el artículo 35 LME.

2. Ofrecimiento de adquisición a los accionistas de la Sociedad Absorbida

2.1 Capitales sociales de las Sociedades Participantes en la Fusión

En la fecha del Proyecto de Fusión, el capital social de:

- (i) Merlin Properties asciende a trescientos veintitrés millones treinta mil Euros (323.030.000€), dividido en trescientos veintitrés millones treinta mil (323.030.000) acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 323.030.000, ambas inclusive, pertenecientes

a una misma clase. Todas las acciones de Merlin Properties están suscritas y totalmente desembolsadas.

Las acciones en las que se divide el capital social de Merlin Properties están representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- (ii) Testa asciende a treinta millones setecientos noventa y tres mil quinientos cuarenta y tres euros con sesenta céntimos de euro (30.793.543,60€), dividido en ciento cincuenta y tres millones novecientas sesenta y siete mil setecientos dieciocho (153.967.718) acciones de veinte céntimos de euro (0,20€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 153.967.718, ambas inclusive, pertenecientes a una misma clase. Todas las acciones de Testa están suscritas y totalmente desembolsadas.

Las acciones en las que se divide el capital social de Testa están representadas mediante anotaciones en cuenta y admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- (iii) En el momento de aprobación de la Fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida, Merlin Properties será titular de 153.858.636 acciones de Testa, representativas del 99,93% de su capital social.

En consecuencia, el capital social de Testa en manos de terceros (diferentes a Merlin Properties) será de 109.082 acciones, representativas de un 0,07% de las acciones del capital de Testa.

2.2 Ofrecimiento de adquisición

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1 LME, la Sociedad Absorbente ofrece a los accionistas de la Sociedad Absorbida, titulares de 109.082 acciones, representativas de un 0,07% de las acciones del capital de esta última (los “**Accionistas Minoritarios**”), la adquisición de sus acciones en la Sociedad Absorbida (el “**Ofrecimiento de Adquisición**”).

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 LME, se hace constar que el Ofrecimiento de Adquisición recae sobre la totalidad de las acciones de las que los Accionistas Minoritarios son titulares en la Sociedad Absorbida (esto es, 109.082 acciones), estimadas en su valor razonable, que se fija en once euros y noventa céntimos de euro (11,90 €) por acción (importe igual al considerado a efectos del canje referido en el apartado 3.2(ii) posterior), pudiendo ejercitar dichos accionistas, en su caso, los derechos y acciones conferidos legalmente para este supuesto.

2.3 Plazo y procedimiento para acogerse al Ofrecimiento de Adquisición

(i) Plazo

Los Accionistas Minoritarios de la Sociedad Absorbida que estuvieran interesados en aceptar el Ofrecimiento de Adquisición y, por consiguiente, en transmitir sus acciones a la Sociedad Absorbente en los términos aquí establecidos, deberán comunicarlo en el plazo máximo de 30 días naturales a contar desde la fecha de aprobación de la Fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida, lo cual será oportunamente informado mediante hecho relevante remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) (el “**Plazo de Aceptación del Compromiso**”).

(ii) Procedimiento para acogerse el Ofrecimiento de Adquisición

La decisión de acogerse al Ofrecimiento de Adquisición deberá comunicarse a través de las entidades participantes en “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal” (“**Iberclear**”) en las que tengan depositadas sus acciones dentro del Plazo de Aceptación del Compromiso. La ausencia de comunicación expresa implicará que el titular de las acciones de Testa se acoge al canje y recibirá acciones de Merlin Properties en la proporción que le corresponda conforme al canje referido en el punto 3.2(ii) posterior.

(iii) Compra de las acciones

Merlin Properties adquirirá las acciones respecto de las que se hubiera comunicado la aceptación del Compromiso, y abonará el importe correspondiente a los accionistas que aparezcan legitimados en los registros contables de Iberclear, conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación.

3. Menciones legalmente exigibles del Proyecto de Fusión.

3.1 Denominación, el tipo social y el domicilio de las sociedades que se fusionan y de la sociedad resultante de la fusión, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en el Registro Mercantil

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1ª LME, se hacen constar a continuación las menciones correspondientes a la denominación, el tipo social, el domicilio y los datos de identificación de la inscripción en el Registro Mercantil de las sociedades que participan en la Fusión:

3.1.1 Sociedad Absorbente

Denominación: Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

Tipo social: Sociedad Anónima.

Domicilio: Paseo de la Castellana, 42, Madrid.

Datos identificadores de inscripción: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32065, Sección 8ª del Libro de Sociedades, folio 206, hoja número M-577.086.

C.I.F.: A86977790.

3.1.2 Sociedad Absorbida

Denominación: Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.

Tipo social: Sociedad Anónima.

Domicilio: Paseo de la Castellana, 42, Madrid.

Datos identificadores de inscripción: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.590, folio 162, sección 8ª, hoja número M-12.508.

C.I.F.: A08356727.

3.2 Tipo de canje de las acciones, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje

La Fusión se articula a través del procedimiento establecido por el artículo 50 LME, en el marco del cual la Sociedad Absorbente ofrece a los socios de la Sociedad Absorbida la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable; sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2ª LME, se hacen constar los siguientes particulares para aquellos accionistas de la Sociedad Absorbida que no hayan optado por el Ofrecimiento de Adquisición:

(i) Acciones a canjear

En tanto:

- (a) el capital social de Testa está compuesto por ciento cincuenta y tres millones novecientas sesenta y siete mil setecientas dieciocho (153.967.718) acciones, de veinte céntimos de euro (0,20€) de valor nominal cada una de ellas;
- (b) en el momento de aprobación de la Fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida, Merlin Properties será titular de 153.858.636 acciones de Testa, representativas del 99,93% de su capital social; y
- (c) en aplicación del artículo 26 LME, no se canjearán en ningún caso las acciones de la Sociedad Absorbida en poder de la Sociedad Absorbente (las cuales quedarán amortizadas y anuladas como resultado de la Fusión),

el canje aplicará a un máximo de 109.082 acciones, representativas de un 0,07% de las acciones representativas del capital social de Testa.

El referido número máximo de acciones se reducirá, a efectos de aplicación del canje, en aquellas acciones cuyos titulares estimen acogerse al Ofrecimiento de Adquisición, las cuales, una vez adquiridas por la Sociedad, quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 26 LME (y, por tanto, tampoco serán canjeadas).

(ii) Tipo de Canje

El tipo de canje de las acciones de las Sociedades Participantes en la Fusión, que ha sido determinado sobre la base del valor real de sus patrimonios sociales, será de 1,222 acciones de la Sociedad Absorbente, de un euro de valor nominal, por cada acción de la Sociedad Absorbida, de veinte céntimos de euro de valor nominal cada una (esto es, se necesitarán 0,8183306055646480 acciones de la Sociedad Absorbida para obtener 1 acción de la Sociedad Absorbente).

Se hace constar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 50 LME, la relación de canje propuesta **no será sometida a la verificación de experto independiente**, en tanto dicho artículo exime de dicha obligación siempre que se ofrezca por la Sociedad Absorbente a los socios de la Sociedad la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable (como acontece en este caso).

(iii) Justificación del tipo de canje

En la determinación del tipo de canje se tomado como método de valoración el valor de los activos netos de la Sociedades Participantes en la Fusión (“**Net Asset Value**” o “**NAV**”), en tanto se entiende que el mismo es el indicador más relevante de valor para empresas inmobiliarias.

El NAV es un indicador del valor de una empresa que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable; así, dicho valor representa de forma global el valor subyacente de las inversiones inmobiliarias en combinación con otros activos, ajustado por la deuda financiera y las demás obligaciones de la compañía.

En opinión de los Consejos de Administración de la Sociedades Participantes en la Fusión, el NAV proporciona información del valor razonable de los activos netos bajo la perspectiva de la empresa en funcionamiento y en un horizonte temporal a largo plazo, lo cual, atendiendo a la actividad que desarrollan las Sociedades Participantes en la Fusión da una imagen más cercana al valor real que otros métodos de valoración tales como cotización, comparación de precios ajustados, capitalización de rentas y flujos de caja, múltiplos o método residual.

Tanto en la sociedad Absorbente como en la Sociedad Absorbida se han tomado en consideración, a los efectos del cálculo del NAV, los valores resultantes de las cuentas anuales correspondientes cerradas a 31 de

diciembre de 2015, las cuales fueron debidamente auditadas y aprobadas en las juntas generales ordinarias de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, celebradas con fechas 6 y 4 de abril de 2016, respectivamente, si bien, en el caso de la Sociedad Absorbente, el NAV por acción resultante se ha ajustado, a la baja, en el importe del dividendo y prima de emisión repartidos, con fecha 27 de abril de 2016, tras la Junta General Ordinaria de dicha sociedad.

Para la determinación del criterio y cálculos antes referidos se ha contado con la opinión de sendos terceros designados por las Sociedades Participantes en la Fusión, los cuales han validado tanto la razonabilidad del criterio seguido en la valoración de las Sociedades Participantes en la Fusión como los importes alcanzados para la ecuación de canje.

Los Consejos de Administración han considerado que, por aplicación de los referidos métodos de valoración, el canje que se propone se ajusta al reconocimiento adecuado de la participación que los socios de la Sociedad Absorbida deben de recibir en la Sociedad Absorbente.

(iv) Método para atender al canje

La Sociedad Absorbente atenderá al canje de las acciones de la Sociedad Absorbida fijado conforme a la ecuación de canje establecida en el apartado 3.2.(ii), con acciones en autocartera, por lo que no resultará necesario para la ejecución de la Fusión la ampliación del capital social de la Sociedad Absorbente.

Considerando la ecuación de canje señalada en el apartado 3.2.(ii) anterior, y que el número de acciones que los actuales accionistas de la Sociedad Absorbida (distintos de la Sociedad Absorbente) se eleva a 109.082 acciones, el número máximo de acciones que la Sociedad Absorbente deberá entregar a los actuales accionistas de la Sociedad Absorbida (distintos de la Sociedad Absorbente) es de 133.299 acciones.

En relación con lo anterior, se hace constar que el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente adquirirá, de conformidad con la autorización conferida por la Junta General de Accionistas, un número máximo de acciones de 133.299 durante el plazo preciso para atender a la ecuación de canje, todo ello en cumplimiento con la normativa aplicable.

(v) Procedimiento de Canje

Se procederá al canje de las acciones de Testa por las acciones de Merlin Properties una vez (a) acordada la Fusión por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes en la Fusión; e (b) inscrita la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Madrid; la fecha prevista de dicha inscripción se anunciará oportunamente. El canje se realizará a partir de la fecha que se indique 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. A tal efecto, ha designado a han designado a Banco Santander, S.A. (la “**Entidad Agente**”) que actuará como agente y que se indicará en los mencionados anuncios.

Tendrán derecho a la adjudicación de acciones de la Sociedad Absorbente, de acuerdo con la relación de canje establecida, quienes se encuentren legitimados de conformidad con los asientos contables de Iberclear y sus entidades participantes en la fecha que determine la normativa aplicable a la compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta.

En cualquier caso, se hace constar, que en aplicación del artículo 26 LME, no se canjearán en ningún caso las acciones de la Sociedad Absorbida en poder de la Sociedad Absorbente en el momento del canje ni las acciones que pudieran estar mantenidas en autocartera por la Sociedad Absorbida.

El canje de las acciones de la Sociedad Absorbida por acciones de la Sociedad Absorbente se efectuará a través de las entidades participantes en Iberclear que sean depositarias de aquellas, con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de anotaciones en cuenta, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que resulte procedente.

(vi) Mecanismo orientado a facilitar la realización del canje

Los accionistas de la Sociedad Absorbida que sean titulares de un número de acciones que, conforme al tipo de canje acordado, no den derecho a recibir un número entero de acciones de la Sociedad Absorbente, podrán adquirir o transmitir acciones para que las acciones resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de la Sociedad Absorbente. Esta decisión, bien de compra, bien de venta, corresponderá a cada accionista individualmente.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta la indivisibilidad de la acción, la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de acción y al no ser el número de acciones de la Sociedad Absorbida múltiplo de la ecuación de canje, las Sociedades Participantes en la Fusión han decidido establecer un mecanismo orientado a que el número de acciones de la Sociedad Absorbente a entregar a los accionistas de la Sociedad Absorbida (distintos de la Sociedad Absorbente) en virtud del canje sea un número entero.

Este mecanismo consistirá en que la propia Sociedad Absorbente actuará como contrapartida para la compra de restos o picos; así, cada accionista de la Sociedad Absorbida que, de acuerdo con el canje establecido, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de la Sociedad

Absorbente o le sobre un número de acciones de la Sociedad Absorbida que no den derecho a una acción adicional de la Sociedad Absorbente (tal número de acciones de la Sociedad Absorbida se considerará un “Pico”), podrá transmitir dicho Pico a la Sociedad Absorbente, quien, en su calidad de contrapartida, le abonará en efectivo el Pico adquirido.

Se entenderá que cada accionista de la Sociedad Absorbida se acoge al sistema de adquisición de Picos aquí previsto, sin que sea necesario que remita instrucciones a la entidad participante en Iberclear correspondiente, la cual le informará del resultado de la operación una vez concluida esta, salvo que instruya expresamente en sentido contrario.

Dichas operaciones serán realizadas, por cuenta de la Sociedad Absorbente por la Entidad Agente.

Las acciones de la Sociedad Absorbida adquiridas por la Sociedad Absorbente en el marco de la compra de Picos, quedarán sujetas a lo dispuesto en el artículo 26 LME (y, por tanto, no serán canjeadas y quedarán canceladas en el marco de la Fusión).

3.3 Incidencia que la Fusión haya de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias en las sociedades que se extinguen y las compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los socios afectados en la sociedad resultante

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3ª LME, se hace constar que, en tanto en la sociedad que se extingue (Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.) no hay ningún accionista que haya realizado aportaciones de industria y no existen prestaciones accesorias, no será necesario otorgar compensación alguna por los conceptos anteriores no realizar mención alguna al respecto. No obstante, se hace constar que el artículo 8 de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente impone a los accionistas determinadas prestaciones accesorias que, en síntesis y de aplicar, se corresponden con obligaciones de información. En consecuencia, los accionistas de la Sociedad Absorbida que reciban acciones de la Sociedad Absorbente, por no haber optado por el Ofrecimiento de Adquisición, quedarán sujetos, en su caso, a tales prestaciones accesorias.

3.4 Derechos que vayan a otorgarse en la sociedad resultante a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital o las opciones que se les ofrezcan

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.4ª LME, se hace constar que, al no existir titulares de derechos especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos del capital en ninguna de las Sociedades Participantes en la Fusión, no procederá la concesión de derechos de esta clase.

3.5 Ventajas de cualquier clase que vayan a atribuirse en la sociedad resultante a los expertos independientes que hayan de intervenir, en su caso, en el Proyecto de Fusión, así como a los administradores de las sociedades que se fusionan, de la absorbente o de la nueva sociedad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.5ª LME, se hace constar que no se atribuirán en la Sociedad Absorbente ventajas de ninguna clase a ningún administrador de las Sociedades Participantes en la Fusión ni a los expertos independientes que hayan de intervenir en la Fusión.

3.6 Fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas acciones, participaciones o cuotas tendrán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.6ª LME, se hace constar que, en tanto no se va a proceder a la emisión de nuevas acciones de la Sociedad Absorbente en el marco de la Fusión (dado que el canje se atenderá con acciones en autocartera), no procede mención alguna sobre este particular. No obstante, se hace constar que las acciones que sean entregadas a los accionistas con motivo del canje darán derechos a sus titulares a participantes en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente a partir de la fecha en que las reciban, en los mismo términos que el resto de acciones de la Sociedad Absorbente en circulación a dicha fecha.

3.7 Fecha a partir de la cual la Fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.7ª LME y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (el “PGC”), se hace constar que las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida, a efectos contables, se entenderán realizadas por la Sociedad Absorbente con efectos desde el 1 de enero de 2016.

3.8 Estatutos de la sociedad resultante de la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.8ª LME, se adjunta como **Anexo 1** los Estatutos Sociales de la Sociedad Absorbente. No se prevé ninguna modificación de dichos Estatutos Sociales como consecuencia de esta fusión..

3.9 Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la Sociedad Absorbida que se transmita a la Sociedad Absorbente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.9ª LME se hace constar que los activos y pasivos que integran el patrimonio de la Sociedad Absorbida, que se atribuirán a la Sociedad Absorbente, están valorados de acuerdo con las normas contenidas en el PGC y se integrarán en la Sociedad Absorbente conforme se establezca en el PGC.

3.10 Fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.10ª LME se hace constar que cuentas de las Sociedades Participantes en la Fusión utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión son las cerradas a 31 de diciembre de 2015, las cuales fueron debidamente aprobadas en las juntas generales ordinarias de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, celebradas con fecha 6 y 4 de abril de 2016, respectivamente.

Conforme a lo previsto en el artículo 36 de la LME, para la Fusión se tomarán como base los balances de las Sociedades Participantes en la Fusión cerrados a 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron aprobados por las juntas generales ordinarias de la Sociedad Absorbida y la Sociedad Absorbente, celebradas con fechas 4 y 6 de abril de 2016, respectivamente.

3.11 Posibles consecuencias de la Fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.11ª LME se hace constar lo siguiente:

(i) Consecuencias de la Fusión sobre el empleo

La Fusión implicaría el traspaso de todos los trabajadores de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente, y ello conforme al régimen de sucesión de empresa regulado en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. En consecuencia, la Sociedad Absorbente se subrogaría en los derechos y obligaciones laborales y de seguridad social de la Sociedad Absorbida, cuando corresponda, incluyendo los compromisos de pensiones, en los términos previstos en su normativa específica, y, en general, en cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiera adquirido esta última.

Al margen de lo anterior, actualmente no está previsto que la Sociedad Absorbente adopte unilateralmente medidas laborales en relación con los trabajadores de la Sociedad Absorbida, sin perjuicio de la intención de negociar la homologación de las condiciones laborales de dicho colectivo al objeto de adaptarlas a la regulación del Convenio Colectivo aplicable a la Sociedad Absorbente.

(ii) Eventual impacto de género en los órganos de administración

No está previsto que la ejecución de la Fusión tenga un impacto en la composición del Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente desde el punto de vista de la distribución por géneros.

(iii) Incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

No está previsto que la ejecución de la Fusión tenga una incidencia significativa en materia de responsabilidad social de la Sociedad Absorbente al pertenecer las sociedades que se fusionan al mismo grupo y, en consecuencia, contar con políticas de responsabilidad social muy similares.

3.12 Indicación de los recursos y plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas para la adquisición del control de la Sociedad Absorbida

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.1ª de la LME se hace constar lo siguiente:

(i) Descripción de la financiación para toma de control

Merlin Properties ha contraído deudas en los tres (3) años inmediatamente anteriores al presente Proyecto de Fusión para adquirir el control de Testa.

En este sentido, la adquisición del control de Testa por parte de Merlin Properties se ha financiado de forma mayoritaria con la tesorería de la Sociedad, con dos aumentos de capital y adicionalmente con financiación bancaria. Los principales términos de los citados aumentos de capital y financiación bancaria se describen a continuación:

(a) Aumentos de capital

El 7 de mayo de 2015 Merlin Properties aumentó capital por un importe efectivo de 613.756.990,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 64.605.999 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 549.150.991,5 euros (equivalente a una prima de emisión de 8,5 euros por acción).

Asimismo, el 7 de agosto de 2015 Merlin Properties realizó un nuevo aumento de capital por un importe efectivo de 1.033.696.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 129.212.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 904.484.000 euros (equivalente a una prima de emisión de 7 euros por acción).

(b) Financiación bancaria

El 21 de junio de 2015 Merlin Properties suscribió un contrato de préstamo puente con un sindicato de entidades financieras, en el que Morgan Stanley Bank International Limited actuaba como agente, por un importe total de 500.000.000 euros (el “**Préstamo Puente**”).

El Préstamo Puente ha quedado totalmente amortizado y cancelado con anterioridad a la firma de este Proyecto de Fusión con los fondos obtenidos en el segundo aumento de capital mencionado en el apartado (a) anterior (en cuanto a 150 millones de euros) y (i) con los fondos obtenidos por Merlin Properties a través del préstamo senior que se describe a continuación (en cuanto al resto).

El día 20 de diciembre de 2015 Merlin Properties suscribió, con un sindicato de entidades financieras, una financiación por un importe de 1.700 millones de euros (el “**Préstamo Senior**”). El Préstamo Senior se garantizó, de manera personal, por Merlin Retail, S.L.U. y Testa y se dividió en dos tramos, a saber: (i) el Tramo A, por un importe de 850 millones de euros y vencimiento el 30 de junio de 2021, cuya finalidad fue refinanciar deuda hipotecaria de Testa; y (ii) el Tramo B, por un importe de 850 millones de euros y vencimiento el 31 de diciembre de 2017 cuya finalidad fue refinanciar deuda hipotecaria de Testa (en cuanto a 500 millones de euros) y refinanciar el Préstamo Puente (en cuanto al resto).

Tras lo anterior, a Sociedad Absorbente realizó una emisión de bonos, desembolsada el 25 de abril de 2016 y con fecha de vencimiento 25 de abril de 2023 (en el séptimo aniversario de la fecha de desembolso), por importe de 850 millones de euros, con la que refinanció, amortizó y canceló totalmente el Tramo B del Préstamo Senior.

(ii) Recursos y plazos previsto para la satisfacción de las deudas

De acuerdo con lo previsto en el artículo 35.1ª LME se hace constar que los recursos con los que la Sociedad Absorbente satisfará la mencionada deuda y los intereses que se devenguen de la misma serán los flujos de caja que la Sociedad Absorbente genere en la normal explotación de las actividades que constituyen su objeto social.

Los plazos para la satisfacción de la deuda y los intereses que se devenguen de la misma serán los previstos en los diferentes instrumentos en que la misma se materializa. A su vencimiento, si fuera el caso, se procedería a renovarla total o parcialmente teniendo en cuenta el objetivo de la Sociedad Absorbente de mantener un nivel de endeudamiento estable entre el 40% y el 50% (medido como el cociente entre la deuda neta y el GAV) y otras consideraciones como el perfil de riesgo de la sociedad y de su grupo o su calificación crediticia en cada momento, la disponibilidad de financiación externa en condiciones favorables, los costes de financiación o la situación del mercado, entre otras.

4. Otros aspectos

4.1 Derecho a la celebración de Junta General en la Sociedad Absorbente

Conforme a lo previsto en el artículo 51 LME, la Fusión se plantea para su formalización sin acuerdo de junta general de la Sociedad Absorbente. No obstante, y en cumplimiento de lo dispuesto por el referido precepto, se hace constar el derecho que asiste a los accionistas de la Sociedad Absorbente que ostenten al menos el uno por ciento del capital social, a exigir la celebración de una junta general para la aprobación de la Fusión que deberá ser convocada, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de publicación del anuncio del Proyecto de Fusión en la web corporativa de la Sociedad Absorbente, para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que dichos accionistas hubieran requerido notarialmente a los administradores, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 LME. Los señores accionistas serán informados de dicho derecho en los términos establecidos en la LME.

4.2 Informe de Experto Independiente

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 34 LME, y en el artículo 35.3ª LME, se hace constar que se ha suscrito por los administradores de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida una solicitud de designación de un único experto independiente para que elabore un informe sobre los términos incluidos en el Proyecto de Fusión a resultas de lo dispuesto por los apartados 1ª y 2ª del artículo 35 LME, el cual contendrá un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren, y en el que se determinará la existencia, en su caso, de asistencia financiera. Dicha solicitud se presentará en el Registro Mercantil de Madrid en tanto el domicilio social de las Sociedades Participantes en la Fusión, radica en dicha provincia.

4.3 Régimen fiscal aplicable

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se hace constar que a la presente modificación estructural le será de aplicación el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII del mencionado texto legal.

Los consejeros de Merlin Properties y de Testa cuyos nombres se hacen constar a continuación suscriben y refrendan con su firma este Proyecto de Fusión en tres (3) ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que ha sido aprobado por los Consejos de Administración de Merlin Properties y de Testa en sus respectivas sesiones celebradas en Madrid, el 21 de junio de 2016.

Se hace constar que los consejeros dominicales de Testa firman este Proyecto de Fusión adhiriéndose con ello a la decisión unánime de firmar el mismo por parte de los restantes consejeros de Testa. Asimismo, se hace constar que no firmaron el Proyecto de Fusión, al no estar presentes en la reunión, los siguientes consejeros: D. Fernando Ortiz Vaamonde y D. Hammad Waqar Sajjad Khan.

[SIGUE PÁGINA DE FIRMAS]

LOS ADMINISTRADORES DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

D. Ismael Clemente Orrego,
en su propio nombre y derecho

D. Miguel Ollero Barrera,
en su propio nombre y derecho

D. Alfredo Fernández Agras,
en su propio nombre y derecho

D. Fernando Ortiz Vaamonde,
en su propio nombre y derecho

Dña. Ana García Fau,
en su propio nombre y derecho

D. George Donald Johnston,
en su propio nombre y derecho

Dña. María Luisa Jordá Castro,
en su propio nombre y derecho

Dña. Ana de Pro Gonzalo
en su propio nombre y derecho

D. John Gómez-Hall,
en su propio nombre y derecho

D. Hammad Waqar Sajjad Khan,
en su propio nombre y derecho

**LOS ADMINISTRADORES DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI,
S.A.**

**D. Fernando Rodriguez-Avial
Llarent,**
en su propio nombre y derecho

D. Fernando Lacadena Azpeitia,
en su propio nombre y derecho

Dña. Pilar Cavero Mestre,
en su propio nombre y derecho

**D. Eduardo Fernandez-Cuesta Luca
de Tena,**
en su propio nombre y derecho

D. Miguel Heras Dolader,
en su propio nombre y derecho

D. Ismael Clemente Orrego,
en su propio nombre y derecho

D. Miguel Ollero Barrera,
en su propio nombre y derecho

ANEXO
Estatutos sociales de Merlin Properties