



A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A., 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

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 42, el día 6 de septiembre de 2016, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día 7 de septiembre de 2016, **estando prevista su celebración el 6 de septiembre de 2016 (en primera convocatoria)**. A dichos efectos (y a los efectos legales oportunos), se adjunta como **ANEXO** al presente el anuncio de convocatoria de la Junta General de Accionistas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. que se publicará, igualmente, hoy, viernes, 5 de agosto de 2016, en el diario “Cinco Días” y que consta igualmente publicada desde el día de hoy en la página web corporativa de la sociedad (www.testainmo.com).

Las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración, junto con la restante documentación legalmente preceptiva en relación con la Junta General de Accionistas, están a disposición de los accionistas en el domicilio social (Madrid, Paseo de la Castellana, 42) y en la página web corporativa de la sociedad (www.testainmo.com) con posibilidad de descarga e impresión.

Asimismo, y como continuación al hecho relevante comunicado el 21 de junio de 2016 (número 239997) se informa de que, con fecha 3 de agosto de 2016 (esto es, con carácter previo a esta convocatoria) se han insertado en la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com), para su consulta, descarga e impresión (i) los documentos referidos en el artículo 39 y 51 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“**LME**”) (haciéndose no obstante notar que el Proyecto Común de Fusión fue insertado, igualmente con posibilidad de examen, descarga e impresión, el 22 de junio de 2016) (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) y (ii) el anuncio del proyecto de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. por parte de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 51 LME. Dichos documentos están igualmente a disposición, en el domicilio social, para su examen (pudiendo igualmente solicitarse su entrega o envío gratuito) de las personas legalmente habilitadas a solicitarlo.

Madrid 5 de agosto de 2016.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.



Anexo
Texto de la Convocatoria

TESTA INMUEBLES EN RENTA, SOCIMI, S.A.

Junta General Extraordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social sito en el Paseo de la Castellana, 42, el día 6 de septiembre de 2016, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día 7 de septiembre de 2016, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero. Fusión de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., como Sociedad Absorbida, y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como Sociedad Absorbente. Previa información, en su caso, por parte de los administradores sobre las modificaciones importantes del activo o del pasivo en Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. o Merlin Properties, SOCIMI, S.A. acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de fusión y la celebración de la Junta General de Accionistas que por la presente se convoca, en los términos establecidos en el artículo 39.3 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales:

- (i) Aprobación, en su caso, del balance de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. cerrado a 31 de diciembre de 2015, como balance de fusión.
- (ii) Aprobación, en su caso, del proyecto común de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., como Sociedad Absorbida, y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como Sociedad Absorbente, redactado y suscrito por los órganos de administración Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y Merlin Properties, SOCIMI, S.A., el 21 de junio de 2016 (el “**Proyecto de Fusión**”).
- (iii) Aprobación, en su caso, de la fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., como Sociedad Absorbida, y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como Sociedad Absorbente, mediante la extinción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y atribución de todo su patrimonio, en bloque y por sucesión universal, a Merlin Properties, SOCIMI, S.A., sin aumento de capital de esta última, lo anterior en los términos del Proyecto de Fusión (la “**Fusión**”).
- (iv) Aprobación, en su caso, de la aplicación a la Fusión del régimen fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Segundo. Aprobación y autorización, en su caso, a los efectos del artículo 160.f) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, de la participación de Testa Residencial, S.L.U. (en proceso de transformación a Sociedad Anónima), como sociedad beneficiaria, en el marco del proceso de escisión total de Metrovacesa, S.A., como sociedad escindida, a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Testa Residencial, S.L.U. (en proceso de transformación a Sociedad Anónima) y una sociedad anónima de nueva constitución que se denominará “Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.”, como sociedades beneficiarias.

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

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

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación que habrá de recibirse en el domicilio social de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

Derecho de asistencia: Tienen derecho de asistencia a esta Junta General los accionistas que, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales, sean titulares de una acción y la tengan inscrita a su nombre en los correspondientes registros contables con una antelación mínima de cinco (5) días a la fecha de celebración de la Junta General (la celebración de la Junta General está prevista para el 6 de septiembre de 2016).

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

Las tarjetas de asistencia serán emitidas por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) que en su caso corresponda. El registro de tarjetas de asistencia se iniciará una hora antes de la señalada para la celebración de la Junta General. A efectos de acreditar la identidad de los accionistas o sus representantes, a la entrada del recinto donde se celebrará la Junta General se podrá solicitar a los asistentes la acreditación de su identidad mediante la presentación del documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte; en caso de accionista persona jurídica, se podrá igualmente requerir documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física asistente.

Delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia: Los accionistas con derecho de asistencia podrán (i) delegar o conferir su representación o (ii) ejercer el voto, a través de medios de comunicación a distancia, con carácter previo a la celebración de la Junta General, de conformidad con lo previsto en los artículos 27 y 34 de los Estatutos Sociales y 8 y 22 del Reglamento de la Junta General. Al amparo de lo establecido en los indicados preceptos, el Consejo de Administración ha desarrollado las reglas allí establecidas, acordando que resultarán de aplicación en relación con la Junta General a la que esta convocatoria se refiere, del siguiente modo:

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

A) Medios de comunicación a distancia.

Los medios de comunicación a distancia admitidos para delegar o conferir la representación son los siguientes:

- a) Medios electrónicos: Para delegar o conferir su representación por medios electrónicos, los accionistas deberán hacerlo a través de la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com).

Habida cuenta que el mecanismo para conferir la delegación por medios electrónicos ha de disponer de las adecuadas garantías de autenticidad y de identidad del sujeto que delega, los accionistas que deseen utilizar este mecanismo de delegación deberán disponer previamente de una firma electrónica avanzada o reconocida, en los términos previstos en la Ley

59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, basada en un certificado electrónico reconocido en relación con el cual no conste su revocación y que podrá ser (i) un Certificado Electrónico de Usuario emitido por la Entidad Pública de Certificación Española (CERES) dependiente de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM) o (ii) un certificado electrónico reconocido que se halle incorporado al Documento Nacional de Identidad Electrónico emitido de conformidad con el Real Decreto 1553/2005, de 23 de diciembre, por el que se regula la expedición del Documento Nacional de Identidad y sus certificados de firma electrónica (en adelante, conjuntamente, una **“Firma Electrónica Válida”**).

Una vez que el accionista disponga de su correspondiente Firma Electrónica Válida podrá, a través del espacio *“Junta Extraordinaria 2016”* de la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI S.A. (www.testainmo.com), mediante el formulario *“Delegación electrónica”*, que se incluye bajo el apartado *“Delegación y voto electrónico”*, y en los términos y condiciones allí descritos, otorgar su representación a otra persona, aunque no sea accionista, para que le represente en la Junta General. El documento electrónico de delegación tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.2 b) de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación.

- b) Correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente: Para conferir su representación mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente, los accionistas deberán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia y delegación expedida en papel por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), que en cada caso corresponda, o (ii) el formulario facilitado por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI S.A., a través del mecanismo establecido al efecto en su web (www.testainmo.com) en el apartado *“Junta Extraordinaria 2016”*, y en ambos casos firmando en aquel apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado. En el segundo caso (remisión del modelo facilitado por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI S.A.), se deberá adjuntar también certificado acreditativo de la titularidad de las acciones; asimismo, tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita (y, en su caso, el certificado de titularidad y/o la copia del documento acreditativo de las facultades), deberá remitirse al domicilio social de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, Madrid) por correo postal o servicio de mensajería equivalente; la entrega de manera presencial de la delegación en la recepción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente.

B) Comunicación de la delegación al representante.

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

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

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

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

2. Voto mediante medios de comunicación a distancia.

Los medios de comunicación a distancia válidos para emitir el voto a distancia son los siguientes:

- a) Medios electrónicos: Para emitir el voto a distancia por medios electrónicos los accionistas deberán hacerlo a través de la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com). Los accionistas que deseen utilizar este mecanismo de votación deben disponer previamente de una Firma Electrónica Válida. Una vez que el accionista disponga de su correspondiente Firma Electrónica Válida podrá, a través del espacio “*Junta Extraordinaria 2016*” de la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com) y mediante el formulario “*Voto electrónico*”, que se incluye bajo el apartado “*Delegación y voto electrónico*”, emitir su voto a distancia en relación con los puntos del orden del día de la Junta General. El documento electrónico de voto tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 34.3 de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia.
- b) Correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente: Para la emisión del voto a distancia mediante correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente, los accionistas deberán cumplimentar y firmar el apartado “*Voto a Distancia*” de (i) la tarjeta de asistencia delegación y voto expedida en papel por la entidad participante en IBERCLEAR que corresponda o (ii) de la tarjeta de voto postal que podrá descargar a través del espacio “*Junta Extraordinaria 2016*” de la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com), cumplimentándola y firmándola junto con el certificado de titularidad de las acciones. Una vez cumplimentada y firmada con firma manuscrita la tarjeta, el accionista deberá remitirla al domicilio social de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, Madrid) mediante correo postal o servicio de mensajería equivalente; si el documento remitido fuera el formulario proporcionado por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., se deberá remitir igualmente el certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento

acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial del voto en la recepción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 42, Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal o servicio de mensajería equivalente.

3. Reglas básicas sobre voto y delegación a distancia.

- A) Plazo de recepción por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.: Para su validez, y al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General, el Consejo de Administración ha acordado que tanto las delegaciones como los votos por medios de comunicación a distancia (independientemente del medio empleado) deberán recibirse por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. antes de las 23:59 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria, esto es, no más tarde de las 23:59 horas del día 5 de septiembre de 2016. Con posterioridad al plazo indicado sólo se admitirán aquellas delegaciones conferidas en papel que se presenten al personal encargado del registro de accionistas en el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la prevista para el inicio de la reunión.
- B) Reglas de prelación entre delegación, voto a distancia y presencial en la Junta General:
- a) La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante medios de comunicación a distancia.
 - b) El voto emitido por medios de comunicación a distancia podrá dejarse sin efecto por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
 - c) En el caso de que un accionista realice válidamente delegaciones o votos, electrónicamente por un lado, y mediante tarjeta impresa en papel por otro, esta última prevalecerá sobre aquella, con independencia de sus respectivas fechas. Caso de que un accionista hubiera realizado válidamente varias delegaciones o votos mediante tarjeta impresa en papel, prevalecerá la última delegación o voto que se haya recibido por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. dentro del plazo establecido.
 - d) El voto mediante medios de comunicación a distancia, sea cual fuera el medio utilizado para su emisión, hará ineficaz cualquier delegación electrónica o escrita, ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se entenderá como no efectuada.
- C) Extensión de la delegación e instrucciones de voto: La delegación de la representación se extenderá a todos los puntos del orden del día así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos puntos que eventualmente pudieran ser planteados en el seno de la propia Junta General, por así permitirse por la normativa de aplicación.

En las delegaciones de voto constará la indicación del sentido en que votará el representante.

En caso de ausencia de instrucciones de voto precisas, o si se suscitaran dudas sobre el alcance de la delegación, se entenderá que la delegación contiene como instrucción el voto a favor de las propuestas del Consejo de Administración y la

abstención a las propuestas no formuladas por el Consejo de Administración. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas.

- D) Destinatarios de la delegación de representación: Las delegaciones de representación hechas simplemente a favor de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., o las que no indiquen la persona en quién se delegue, se entenderán hechas a favor del Presidente de la Junta General. Asimismo, las delegaciones expresas a favor del Presidente del Consejo, o de cualquier consejero (sin indicación expresa de su nombre), se entenderán realizadas a favor de quien ostente la presidencia de la Junta General de Accionistas, en caso de ausencia de cualquiera de los mismos a dicha reunión.

En los supuestos de delegación (expresa o tácita) a favor del Presidente de la Junta General, así como en los supuestos de delegación expresa en algún consejero, ante cualquier punto en el que el representante se encontrara en una situación de posible conflicto de interés, y salvo que existan instrucciones de voto precisas o en contrario por parte del accionista representado, la representación se entenderá conferida, para el asunto concreto de que se trate, a favor del Secretario del Consejo de Administración o, en caso de ausencia, conflicto o imposibilidad, al Vicesecretario de dicho órgano, quienes en tales casos votarán conforme a las pautas establecidas en la letra C) anterior.

A estos efectos, así como a los efectos dispuestos en la normativa de aplicación, se informa que (i) los consejeros dominicales nombrados a instancias de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. estarían en conflicto de interés con el punto primero del Orden del Día; (ii) en caso que, por así permitirlo la norma de aplicación, se sometieran a la Junta General alguna o algunas propuestas de las referidas en el artículo 526.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros afectados por dichas propuestas se encontrarían en conflicto de interés en la votación de las mismas.

- E) Otras previsiones:

- a) En caso de emplearse medios electrónicos, sólo cabrá una actuación electrónica, delegación o voto, y una revocación. La revocación anula la delegación o el voto emitido pero no permite una nueva delegación o un nuevo voto mediante medios electrónicos al haberse agotado esta posibilidad con el primer voto o delegación.
- b) La enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto de que tenga conocimiento Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. dejará sin efecto el voto o la delegación conferidos.
- c) De conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, el válido ejercicio del voto a través de medios de comunicación a distancia exige que el accionista sea titular de una acción inscrita a su nombre tanto en el momento de efectuar dicho voto como, al menos, cinco (5) días antes de la fecha de celebración de la Junta General.
- d) Es responsabilidad exclusiva del accionista la custodia de la Firma Electrónica Válida para la utilización del servicio de delegación y voto electrónicos.

- e) Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. pondrá a disposición de los accionistas en su página web corporativa (www.testainmo.com) los formularios que deberán utilizarse para la delegación de representación y voto a distancia tanto por medios electrónicos como por correo postal o servicio de mensajería equivalente.
 - f) Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este apartado serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General. Para la adopción de acuerdos relativos a asuntos no comprendidos en el orden del día, no se considerarán como acciones presentes, ni tampoco representadas, las de aquellos accionistas que hubieren participado en la Junta General a través de medios de votación a distancia, salvo que hubieran delegado su representación para dichos puntos conforme a las reglas generales.
- F) Incidencias técnicas: a) Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación electrónicos cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan. b) Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión, mal funcionamiento del servicio de correos o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., que impidan la utilización de los mecanismos de voto y delegación a distancia.
- G) Información adicional

Para mayor información sobre la delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia, los accionistas pueden dirigirse a la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com), a la dirección de correo electrónico juntaaccionistas@merlinprop.com y al teléfono de la Línea de Atención a Accionistas 91 787 55 30.

Derecho de información: De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación (y, en particular de conformidad con los artículos 39 y 51.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (“LME”), con carácter previo a esta convocatoria se han insertado en la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.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:

1. el proyecto común de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., como sociedad absorbida, y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. como sociedad absorbente;
2. el informe común emitido por los Consejos de Administración de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A., en el marco de la fusión de ambas sociedades, en relación a, y a los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 35 LME;
3. el Informe emitido por KPMG Auditores, S.L., experto independiente designado por el Registro Mercantil, en el marco de la fusión de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI,

S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A., en relación a, y a los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 35 LME;

4. las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y de los dos últimos ejercicios de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (al ser una sociedad constituida en el ejercicio 2014), así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas sobre los mismos;
5. el balance de fusión de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas sobre los mismos, que son los mismos que los balances incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015 al que se refiere el punto 4 anterior;
6. los estatutos sociales vigentes de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A.;
7. la identidad de los administradores de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y la fecha desde la que desempeñan sus cargos;
8. el anuncio del proyecto de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. por parte de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales;

asi como la restante documentación que, no estando listada anteriormente, con ocasión de la celebración de esta Junta General, y conforme los artículos 39 y 51.1 LME, deba publicarse en la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.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 Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com) y, en la medida de lo necesario, en la página web de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (www.merlinproperties.com), con posibilidad de examinar, descargar e imprimir los mismos, con fecha 3 de agosto de 2016, salvo el proyecto común de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. que fue objeto de inserción con fecha 22 de junio 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 podrán 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, 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, en el mismo plazo los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor. Respecto de los

anteriores aspectos, los accionistas podrán igualmente solicitar de los administradores, durante la celebración de la Junta General y, de manera verbal, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada, en los términos y plazos establecidos por la normativa de aplicación (artículos 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital).

De conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, 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 de mensajería equivalente al domicilio social (Madrid, Paseo de la Castellana, 42) de la petición escrita con firma manuscrita y adjuntando fotocopia de un documento de identidad personal válido; en la solicitud deberá constar el domicilio al que el accionista solicita que le sea enviada la información requerida. La solicitud de información también podrá realizarse a través de correo electrónico dirigido a la dirección 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.

Al amparo de lo establecido en el artículo 11 *quáter* de la Ley de Sociedades de Capital se recuerda a los señores accionistas que las comunicaciones entre la Sociedad y los mismos, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos siempre que dichas comunicaciones hubieran sido aceptadas por el socio; a estos efectos, para responder cualquier consulta o solicitud realizada por medios electrónicos se entenderá aceptado dicho medio para la respuesta si, en el marco de la consulta, el señor accionista no hubiera rechazado expresamente el uso de medios electrónicos. De haberse rechazado, se remitiría la contestación o información por correo postal o servicio de mensajería equivalente al domicilio indicado en la comunicación (dato que será obligatorio, caso de no aceptar la remisión por medios electrónicos).

Información y documentación adicional disponible en la página web corporativa: A partir de la fecha de la presente convocatoria y hasta la debida inscripción de la Fusión, estarán disponibles para su consulta, descarga e impresión en la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com), entre otros, los siguientes documentos:

- 1) 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);
- 2) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General;
- 3) los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día; en su caso, y a medida que se reciban, se incluirían también las propuestas de acuerdos presentadas por los accionistas;
- 4) el documento que recoge la opinión de Lazard, entidad designada por el consejo de administración de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. en el marco de la Fusión, sobre la razonabilidad del criterio seguido en la ecuación de canje;
- 5) a los efectos del punto segundo del orden del día, una copia del Proyecto de Escisión Total de Metrovacesa, S.A., como sociedad escindida, a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Testa Residencial, S.L.U. (en proceso de transformación a Sociedad

Anónima) y una sociedad anónima de nueva constitución que se denominará “Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.”;

- 6) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;
- 7) el modelo/formulario de tarjetas de asistencia, delegación y voto a distancia;
- 8) las normas del Foro Electrónico de Accionistas;
- 9) el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento de la Junta General y los Estatutos Sociales;
- 10) un documento en el que se describen los requisitos y procedimientos para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta y las reglas aplicables para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia;
- 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 Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (www.testainmo.com) al tiempo de la convocatoria.

Todos los documentos citados anteriormente 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.

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

Para cualquier aclaración sobre la entrega de documentación y otros extremos referentes a esta convocatoria, los accionistas pueden dirigirse a las oficinas de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana 42, Madrid), al teléfono de atención al accionista 91 787 55 30 de 9:00 a 14:00 y de 16:00 a 19:00 de lunes a jueves y de 09:00 a 14:00 los viernes, o bien a la dirección de correo electrónico juntaaccionistas@merlinprop.com.

Información específica sobre la Fusión:

A los efectos de lo establecido en el artículo 32.3 LME, se deja constancia de que

- (i) El proyecto común de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. y Merlin Properties, SOCIMI, S.A. fue objeto de inserción en sus páginas web corporativas (www.merlinproperties.com, en el caso de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y www.testainmo.com en el caso de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.), con posibilidad de examen, impresión y descarga, con fecha 22 de junio de 2016.

- (ii) Con fecha 5 de julio de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil la inserción del Proyecto de Fusión en la página web de Merlin Properties, SOCIMI, S.A.
- (iii) Con fecha 6 de julio de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil la inserción del Proyecto de Fusión en la página web corporativa de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.;
- (iv) Con fecha 11 de julio de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el depósito voluntario del Proyecto de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.
- (v) La inserción en la página web, con posibilidad de examinar, descargar e imprimir los mismos, de los documentos referidos en el artículo 39 y 51 de la LME (salvo el proyecto común de fusión por absorción de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., y Merlin Properties, SOCIMI, S.A., que se realizó el 22 de junio de 2016) tuvo lugar el día 3 de agosto de 2016 tanto para el caso de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. como para Merlin Properties, SOCIMI, S.A.

En aplicación del artículo 40.2 y 51 de la LME, se incluyen a continuación las menciones mínimas legalmente exigibles del Proyecto de Fusión que se somete a aprobación de la Junta General, que se corresponden fielmente con las contenidas en el Proyecto de Fusión:

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 novecientos sesenta y siete mil setecientos 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, la 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.

El contenido íntegro del Proyecto de Fusión, junto con su anexo, puede consultarse en la página web corporativa (www.testainmo.com), con posibilidad de examen, 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.

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

Foro Electrónico de Accionistas: Conforme a la normativa vigente, Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. ha habilitado en su página web corporativa (www.testainmo.com) un Foro Electrónico de Accionistas, cuyo uso se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., que se recogen en la propia web (www.testainmo.com), pudiendo acceder al mismo los accionistas y agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.

Datos personales: Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la Junta General. Estos datos se incorporarán a un fichero cuyo responsable es Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas del titular, el accionista deberá contar con el consentimiento de los titulares para la cesión de los datos personales a Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. e informarles de los extremos indicados en esta convocatoria en relación con el tratamiento de datos personales.

Se hace constar que el desarrollo de toda o parte de la Junta General de Accionistas podrá ser objeto de grabación y podría estar disponible al público a través de la página web corporativa de la Sociedad. Por el hecho de acceder al local de celebración de la Junta General de Accionistas, el asistente presta su consentimiento para la captación y reproducción de imágenes de su persona y para el tratamiento de sus datos personales a través de dichos medios

Los titulares de los datos tendrán la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto la normativa vigente y

en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la misma, dirigiendo un escrito identificado con la referencia “*Protección de Datos*” en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A., Paseo de la Castellana 42, Madrid, o a través de la dirección juntaaccionistas@merlinprop.com.

*NOTA.- La Junta General se celebrará, previsiblemente, en **PRIMERA CONVOCATORIA**, el día 6 de septiembre de 2016, en el lugar y hora señalados, a no ser que fueran advertidos los señores accionistas de lo contrario a través del mismo diario de prensa en que se publica este anuncio, de la página web corporativa (www.testainmo.com) así como a través del oportuno hecho relevante que se remitiría a la CNMV.*

En Madrid, a 4 de agosto de 2016. Mónica Martín de Vidales Godino. Secretario del Consejo de Administración de “Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.