

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

**MERLIN Properties, SOCIMI, S.A. (“MERLIN”)**, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, comunica la siguiente

### INFORMACIÓN RELEVANTE

En el día de hoy, MERLIN, Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (“**Testa**”) y Testa Residencial, S.L.U. (“**Testa Residencial**”) han suscrito un acuerdo de integración con Metrovacesa, S.A. (“**Metrovacesa**”) y sus principales accionistas, Banco Santander, S.A. (“**BS**”), Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“**BBVA**”) y Banco Popular Español, S.A. (“**BP**”) con el objetivo de crear el mayor grupo inmobiliario español de activos patrimoniales y residenciales en alquiler (el “**Acuerdo de Integración**”).

#### **Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio**

Conforme a los términos del Acuerdo de Integración, la operación propuesta se llevará a cabo mediante la escisión total de Metrovacesa, produciéndose la extinción de esta sociedad y la división de su patrimonio en las tres siguientes unidades patrimoniales:

- (a) *Patrimonio terciario.* Metrovacesa escindirá en favor de MERLIN, como sociedad beneficiaria, la totalidad de su unidad de negocio patrimonial, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento (incluyendo el personal del grupo Metrovacesa, menos 20 empleados, y los inmuebles, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos, y, en general, todos los activos y pasivos de Metrovacesa asociados al patrimonio terciario, a excepción de 250 millones de euros de deuda). La valoración atribuida al patrimonio terciario de Metrovacesa asciende a 1.672.844.750 €, por lo que MERLIN, como entidad beneficiaria de la escisión, aumentará su capital social en 146.740.750 €, mediante la emisión de 146.740.750 nuevas acciones. En consecuencia, una vez consumada la escisión, los accionistas de Metrovacesa adquirirán el 31,237 % del capital social de MERLIN, siendo la ecuación de canje de una (1) acción de MERLIN por cada 20,95722 acciones de Metrovacesa.
- (b) *Patrimonio residencial.* Metrovacesa escindirá en favor de Testa Residencial, (sociedad del grupo MERLIN íntegramente participada por Testa), como sociedad beneficiaria, la totalidad de su unidad de negocio residencial, consistente en el patrimonio de bienes inmuebles de uso residencial destinado a su explotación en arrendamiento (incluyendo 10 empleados del grupo Metrovacesa, los inmuebles, acciones o participaciones de sociedades filiales o participadas, contratos, y, en general, todos los activos y pasivos de Metrovacesa asociados al patrimonio residencial, además de los 250 millones de euros

deuda no traspasados a MERLIN como parte del patrimonio terciario). La valoración atribuida al patrimonio residencial de Metrovacesa asciende a 441.785.000 €. En consecuencia, una vez perfeccionada la escisión, los accionistas de Metrovacesa adquirirán el 65,759% del capital social de Testa Residencial, siendo la ecuación de canje de 1 acción de Metrovacesa por cada participación de Testa Residencial.

- (c) *Patrimonio no estratégico.* Metrovacesa escindirá en favor de una sociedad anónima de nueva constitución el patrimonio restante, constituido por un conjunto de suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros y ciertos activos ya edificados también destinados a su explotación en arrendamiento por terceros cuyas características no se corresponden con el perfil definido para sus inversiones por MERLIN. La valoración atribuida al patrimonio no estratégico de Metrovacesa asciende a 326.495.000 €, por lo que la sociedad beneficiaria de nueva constitución se constituirá con un capital social de 307.527.815,40 €, dividido en 3.075.278.154 acciones, que se adjudicarán a los actuales accionistas de Metrovacesa en un canje de una (1) acción de la nueva sociedad por una (1) acción de Metrovacesa, adquiriendo éstos la totalidad del capital social de la nueva sociedad.

Las ecuaciones de canje establecidas en la escisión tienen carácter definitivo y no son susceptibles de ajuste o revisión, habiéndose fijado, atendiendo, entre otros aspectos, a (i) la estimación del valor neto de los activos consolidados antes de impuestos (NAV) de Metrovacesa y de MERLIN (incluyendo Testa Residencial dentro de su perímetro consolidado) a 31 de diciembre de 2015 (calculado, en el caso de MERLIN y Testa Residencial, conforme a las indicaciones de *European Public Real Estate Association* (EPRA), teniendo en cuenta valoraciones de los activos estimadas por terceros y, en el caso de Metrovacesa, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standard*), teniendo en cuenta valoraciones de los activos realizadas por terceros bajo los estándares *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña y los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC)); (ii) la rentabilidad de los negocios de MERLIN, Testa Residencial y Metrovacesa y, el potencial de revalorización de sus respectivos NAV, (iii) la cotización de la acción de MERLIN y su evolución previa; (iv) la distribución por MERLIN a sus accionistas de un dividendo por un importe agregado de 66.221.150 euros; (v) la distribución por parte de Metrovacesa a sus accionistas de reservas o de un dividendo por un importe de 50.000.024,92 euros; (vi) la asunción por Testa Residencial como parte de los pasivos transferidos por sucesión universal dentro del Patrimonio Residencial de Metrovacesa, de un importe de 250 millones de euros de deuda; (vii) la contribución por Testa al capital social de Testa Residencial de determinados activos por importe de 32,5 millones de euros; (viii) la asunción por Testa Residencial de deuda bancaria de Testa por importe agregado de € 76.216.000 euros y de un derivado financiero con valor nominal de € 37.240.000; y (ix) la cancelación de la deuda intragrupo existente entre Testa y Testa Residencial por importe agregado de 84.481.125,94 euros a 31 de marzo de 2016.

El proyecto de escisión total de Metrovacesa, en el que se reflejan los anteriores extremos, ha sido firmado en el día de hoy por los respectivos Órganos de Administración de Metrovacesa, MERLIN y Testa Residencial quienes procederán a su publicación en la página web corporativa y a su depósito en el Registro Mercantil de conformidad con la normativa de aplicación.

La escisión se desarrollará de forma independiente de la fusión entre MERLIN y Testa (anunciada al mercado en día de hoy mediante hecho relevante con número de registro 239.998), sin que la implementación de la fusión entre MERLIN y Testa afecte en modo alguno a las magnitudes económicas o calendario de la escisión.

### **Autorizaciones**

La operación de integración se encuentra sujeta a la autorización, expresa o tácita, por parte de las autoridades de defensa de la competencia españolas, así como a su aprobación por parte de la Junta General de accionistas de MERLIN, y de la Junta de Accionistas de Metrovacesa (habiéndose comprometido BS, BBVA y BP, como accionistas mayoritarios, a votar a favor y a que las sociedades de sus grupos accionistas voten a favor) y del Socio Único de Testa Residencial. Está previsto que tanto la Junta General de accionistas de MERLIN como la de Metrovacesa se celebren en el mes de septiembre de 2016. Los Consejos de Administración de MERLIN y de Metrovacesa convocarán sus respectivas Juntas Generales de accionistas una vez que el experto independiente haya emitido su informe en relación con la escisión total de Metrovacesa, el cual será puesto a disposición de todos los accionistas de MERLIN y de Metrovacesa junto con la restante información a accionistas que resulte preceptiva.

### **Órganos de administración**

El Acuerdo de Integración contempla asimismo modificaciones en la composición de los órganos de administración de MERLIN y de Testa Residencial. En particular, el Consejo de Administración de MERLIN pasará a estar compuesto por 15 consejeros, de los cuales 4 tendrán la consideración de consejeros dominicales (3 propuestos por BS y 1 propuesto por BBVA), 2 de consejeros ejecutivos (D. Ismael Clemente Orrego y D. Miguel Ollero Barrera) y 9 de consejeros independientes. Asimismo, D. Rodrigo Echenique Gordillo asumirá el cargo de Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, permaneciendo D. Ismael Clemente Orrego como Vicepresidente ejecutivo y Consejero Delegado. Testa Residencial tendrá un consejo de administración cuyos miembros serán designados por sus accionistas de manera proporcional a su participación en el capital social.

### **Compromisos en materia de transmisión de acciones**

El Acuerdo de Integración recoge determinados compromisos en relación con la transmisibilidad de las acciones de MERLIN adquiridas por BS, BBVA y BP como consecuencia de la escisión del patrimonio terciario y residencial de Metrovacesa en beneficio de MERLIN y Testa Residencial, respectivamente. En particular, y entre otros aspectos, los mencionados accionistas:

- (a) se han comprometido a no disponer de las citadas acciones de MERLIN, durante un periodo de seis (6) meses a contar desde la inscripción en el registro mercantil de la correspondiente escritura de escisión;
- (b) han reconocido a MERLIN un derecho de adquisición preferente (en beneficio propio o de un tercero presentado al efecto por MERLIN) sobre las acciones de MERLIN que hubieran acordado transmitir a un único tercero siempre y cuando las mismas

representaran al menos un 10% del capital social de MERLIN (o en caso de que por razón de una participación previa del tercero, éste vaya adquirir una participación superior al 15% del capital de MERLIN);

- (c) han aceptado no vender ninguno de ellos en mercado un número de acciones cada día que pueda exceder del 20% del volumen medio diario de contratación de las acciones de MERLIN teniendo en cuenta a estos efectos la media diaria de contratación de las acciones de MERLIN en las quince (15) sesiones bursátiles previas a la fecha de la venta; y
- (d) se han comprometido a coordinar entre ellos las ventas de acciones que representen más del 1% del capital social de MERLIN, reconociendo además a MERLIN el derecho a presentar órdenes en el proceso y a participar en la asignación de acciones a inversores, asumiendo el compromiso de no promover nuevas colocaciones de más del 1% en el plazo de tres meses desde la finalización de la colocación (con independencia de que el accionista haya participado o no en la citada colocación).

Los anteriores compromisos de los accionistas mayoritarios de Metrovacesa no aplicarán, sin embargo, a las transmisiones intragrupo o a las transmisiones de acciones en caso de oferta pública de adquisición de acciones dirigidas al 100% de los accionistas con derecho a voto y titulares de obligaciones convertibles o canjeables en acciones de MERLIN.

Las cláusulas del Acuerdo de Integración constitutivas de pacto parasocial por regular restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de MERLIN (no existiendo cláusulas sobre ejercicios de derecho de voto) serán publicadas mediante hecho relevante y depositadas en el Registro Mercantil conforme a lo previsto en el artículo 531 de la Ley de Sociedades de Capital.

### **Penalidades**

En el caso de que la Junta General de accionistas de MERLIN o el Socio Único de Testa Residencial no aprobaran la escisión, MERLIN estará obligada a abonar a Metrovacesa una penalidad por importe de 75 millones de euros y al reembolso de los gastos incurridos por Metrovacesa. Del mismo modo, si la Junta General de accionistas de Metrovacesa no aprobara la integración, Metrovacesa deberá pagar a MERLIN una penalidad por el mismo importe y reembolsarle sus gastos.

### **Contrato de arrendamiento de servicios de asesoría, planificación y gestión estratégica de Testa Residencial**

Por último, y en el contexto de la operación planteada, está previsto que MERLIN y Testa Residencial suscriban un contrato a largo plazo en virtud del cual MERLIN prestaría servicios remunerados de asesoría, planificación y gestión estratégica de activos residenciales a Testa Residencial con el objetivo de crear a futuro una sociedad cotizada especializada en alquiler residencial líder en España.

Se adjunta nota de prensa. MERLIN va a celebrar una reunión telefónica con inversores hoy a las 18:30h. Los datos de conexión se encuentran en la nota de prensa adjunta.

Madrid, 21 de junio de 2016.

**MERLIN Properties, SOCIMI, S.A.**

## MERLIN Properties se fusiona con Metrovacesa creando el líder indiscutible en el mercado inmobiliario español y uno de los mayores REITs de Europa

- Compañía resultante con un valor bruto de activos (GAV) de 9.317 millones de euros, un valor neto de activos (NAV) de 4.927 millones de euros, y unas rentas brutas anuales de 450 millones de euros.
- Creación de uno de los líderes en el mercado de viviendas en alquiler, con más de 4.700 viviendas, un GAV de 979 millones de euros y rentas brutas anuales de 35 millones de euros. MERLIN tendrá un porcentaje minoritario por lo que este negocio deja de consolidarse globalmente en el balance de la Compañía.
- Óptimo sentido estratégico: refuerza el liderazgo en oficinas, aumenta considerablemente el tamaño en centros comerciales y afloran múltiples oportunidades de crecimiento futuro a través de sinergias tanto en ingresos como en costes.

Madrid, 21 de junio.- MERLIN Properties ha suscrito un acuerdo con los accionistas de Metrovacesa para la escisión parcial y posterior integración de sus activos patrimoniales en MERLIN, creando la compañía inmobiliaria líder indiscutible en España y uno de los mayores REITs diversificados en Europa. La Compañía resultante será propietaria de una cartera de activos sin parangón, excelentemente diversificada, con mayor presencia en las mejores zonas de negocios (CBD) de Madrid y Barcelona y con un salto dimensional de gran relevancia en la cartera de centros comerciales, pasando a ser el segundo operador por tamaño en España. Una vez que la integración se haya completado, la Compañía alcanzará un valor bruto de activos pro-forma de 9.317 millones de euros, un valor neto de activos de 4.927 millones de euros y unas rentas brutas anuales de 450 millones de euros.

Asimismo, Metrovacesa escindirá y combinará su cartera de viviendas en alquiler con la de Testa Residencial, filial especializada de MERLIN, creando uno de los operadores líderes en esta categoría de activos, con más de 4.700 viviendas en gestión, un valor bruto de activos pro-forma de 980 millones de euros, un valor neto de activos de 617 millones de euros y unas rentas brutas anuales de 35 millones de euros, cifras que podrían verse incrementadas en el futuro a través de nuevas aportaciones de los accionistas.

La operación contempla los siguientes pasos:

- Escisión de Metrovacesa en tres líneas de negocio: (i) activos patrimoniales con un valor bruto de activos de 3.190 millones de euros y unas rentas brutas anuales de 152 millones de euros, (ii) cartera de viviendas en alquiler con un valor bruto de activos de 692 millones de euros y rentas brutas anuales de 22 millones de euros y (iii) activos

## Nota de prensa

21 de junio de 2016

- en desarrollo, que queda fuera del perímetro de esta operación.
- Adquisición de la cartera de activos patrimoniales de Metrovacesa por un valor de 1.673 millones de euros) mediante la emisión de 146,7 millones de acciones ordinarias de MERLIN. El accionariado de la compañía resultante estará compuesto por accionistas de MERLIN, con un 68,76%, y accionistas de Metrovacesa con un 31,24%. Estos últimos quedan sujetos a un periodo de no venta de las acciones de MERLIN de al menos 180 días
- Combinación de la cartera de viviendas en alquiler escindida de Metrovacesa con la cartera de Testa Residencial mediante la emisión de acciones de Testa Residencial. El accionariado resultante será accionistas de Metrovacesa, con un 65,76%, y MERLIN Properties, con un 34,24%.

La operación está sujeta a las aprobaciones de las Juntas Generales tanto de MERLIN como de Metrovacesa, que en principio se celebrarán en septiembre 2016. Una vez completada la operación, el Consejo de Administración de MERLIN estará compuesto por 15 consejeros, 9 independientes procedentes de MERLIN y Testa, 3 a propuesta del Santander, 1 a propuesta del BBVA y 2 consejeros ejecutivos.

### Óptimo sentido estratégico

Los accionistas podrán beneficiarse de:

- Liderazgo reforzado en el segmento de oficinas, aumentando la huella en las zonas de negocios CBD de Madrid y Barcelona, con unos 340.000 m<sup>2</sup> de superficie bruta arrendable
- Salto dimensional de gran relevancia en la cartera de centros comerciales, pasando a ser el segundo operador en España, con centros fundamentalmente dominantes y/o urbanos, ubicados en las zonas con mayor renta per cápita de España.
- Potencial de crecimiento en valor y optimización de la cartera aportada por Metrovacesa y mayor exposición a las dinámicas positivas que está experimentando el sector. El incremento en la ocupación futura de los activos, así como el acortamiento de los plazos medios para renegociar contratos, colocan a la Compañía en una posición muy atractiva para experimentar crecimientos de valor y de FFO en el corto-medio plazo. La integración de Testa, ejecutada de forma exitosa y rápida, y la capacidad de extraer valor mediante crecimientos en la renta durante 2016, en términos comparables, evidencian la capacidad de la Compañía para materializar estas oportunidades de crecimiento.
- Más y mejores alternativas para los negocios de residencial en alquiler y hoteleros. La operación crea uno de los líderes en el segmento de viviendas en alquiler y simultáneamente MERLIN deja de consolidar por integración global el residencial en alquiler. Queda reforzado, además, el atractivo y por ende la liquidez de la cartera de hoteles, ya que la entidad resultante pasa a ser la compañía líder en alquiler de hoteles.

## Nota de prensa

21 de junio de 2016

- Se mantiene la solidez de la estructura de capital. MERLIN, que ya cuenta con rating BBB por S&P, verá reforzada su solidez ya que se reduce el apalancamiento (el ratio Loan to Value pasa al 49%, sin considerar las valoraciones del 2016) y mejoran los ratios financieros.
- La compañía resultante se convierte en uno de los mayores REITs diversificados de Europa Continental y ostenta el liderazgo indiscutible en España en todas las categorías de activos. La solidez y tamaño del negocio, la fortaleza de la estructura de capital y la visibilidad de la compañía resultante en los mercados de capitales, posiciona a MERLIN como una propuesta de inversión líquida y de gran atractivo para inversores institucionales globales.

### Compañía resultante única

La operación dará lugar a una compañía única con una huella inigualable en el mercado español en todas las tipologías de activos. La cartera comercial estará compuesta por más de 3 millones de metros cuadrados de oficinas, centros comerciales, naves logísticas, locales comerciales y hoteles. Estará centrada principalmente en oficinas, representando el 44% de la cartera combinada, locales comerciales con un 21% y centros comerciales con un 18%. Algunos datos clave de la Compañía resultante son:

- Valor bruto de los activos de 9.317 millones de euros, valor neto de los activos de 4.927 millones de euros, rentas brutas anuales de 450 millones de euros y FFO anual de 267 millones de euros.
- Rentabilidad media de la cartera del 5,3%, con un 90% de ocupación y 7,1 años de periodo medio vivo de los contratos de arrendamiento.

### Operación atractiva desde un punto de vista financiero

La operación dará como resultado un NAV pro-forma combinado por acción de 10,41 euros (+5,7% frente a MERLIN pre-operación), y el FFO pro-forma combinado por acción de 0,57 euros (+3,4% frente a MERLIN pre-operación). La Compañía mantendrá la remuneración al accionista anunciada para 2016 de 140 millones de euros.

Asimismo, el equipo directivo de MERLIN ha decidido unilateralmente reducir el límite máximo de costes generales, actualmente un 6% de las rentas brutas, a 5,75% en 2018/2019 y 5,5% a partir de 2020. La Compañía, que a día de hoy ya es la más eficiente del sector en España y se encuentra al nivel de las más eficientes de Europa y Estados Unidos, lo será aún más en beneficio de sus accionistas. El plan de incentivos en acciones será también ajustado para reflejar el incremento de tamaño de la compañía.

Goldman Sachs ha actuado como asesor financiero de Metrovacesa. Morgan Stanley ha actuado como asesor financiero de MERLIN Properties.



## Nota de prensa

21 de junio de 2016

### Presentación / Conferencia

MERLIN Properties celebrará una presentación con analistas e inversores institucionales hoy martes, 21 de junio a las 18:30 de Madrid/CET para comentar la operación, la cual podrá seguirse en tiempo real, vía audio-conferencia, a través del siguiente *link* y con los siguientes códigos de acceso. La grabación de la presentación estará disponible en la página web de la compañía, poco después de la misma.

#### *Webex link:*

<https://merlinproperties.webex.com/merlinproperties/onstage/g.php?MTID=e58547eb9501112fd909e4e04490c7192>

#### *Conferencia:*

- Contraseña: 24707103
- Números de teléfono:
  - o España +34 91 414 6106
  - o Francia 0170706078
  - o Alemania 069222220489
  - o Reino Unido +44 (0) 1452 583087
  - o EEUU +1 866 629 0058

### Acerca de Metrovacesa

Metrovacesa, S.A. es la mayor compañía inmobiliaria privada en España con cerca de 4.300 millones de euros en valor bruto de activos. Con una historia de casi 100 años, la Compañía pertenece al 99% a Banco Santander, BBVA y Banco Popular. La Compañía opera una cartera diversificada y equilibrada de activos de gran calidad centrado en oficinas (presentes principalmente en Madrid y Barcelona) y centros comerciales. También cuenta con una cartera residencial en alquiler y una cartera de hoteles urbanos y vacacionales.

Tras la integración, Metrovacesa continuará desarrollando la actividad histórica de promoción de suelo para desarrollo de activos en arrendamiento, manteniendo la marca Metrovacesa, a través de una nueva sociedad propiedad 100% de los accionistas actuales de Metrovacesa.

### Acerca de MERLIN Properties

MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (MC:MRL) es la mayor compañía inmobiliaria cotizada en la Bolsa española, con una capitalización de aproximadamente 3.000 millones de euros y está especializada en la adquisición y gestión de activos terciarios en la península ibérica, invirtiendo principalmente en oficinas, centros comerciales y plataformas logísticas en los segmentos Core y Core Plus. MERLIN Properties forma parte de los índices de referencia IBEX 35, Euro STOXX 600, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR Global Index, GPR-250 Index y MSCI Small Caps.

Visite [www.merlinproperties.com](http://www.merlinproperties.com) para obtener más información sobre la compañía.

## Nota de prensa

21 de junio de 2016

Si desea más información, póngase en contacto con:  
Nuria Salas, [nsalas@tinkle.es](mailto:nsalas@tinkle.es), +34 629 56 84 71  
Sarah Estébanez, [sestebanez@tinkle.es](mailto:sestebanez@tinkle.es), +34 636 62 80 41  
Iris Ancares, [iancares@tinkle.es](mailto:iancares@tinkle.es), +34 607 94 70 96