



A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

MERLIN Properties, SOCIMI, S.A., (en adelante, "**MERLIN**" o la "**Sociedad**"), en cumplimiento del artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, comunica el siguiente

HECHO RELEVANTE

La Sociedad informa de que, en el día de hoy, ha presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores el anuncio previo de la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones de la sociedad Testa Inmuebles en Renta, S.A. Se adjunta como Anexo una copia del referido anuncio previo.

Madrid, 23 de julio de 2015.

MERLÍN Properties SOCIMI, S.A.

ANEXO

ANUNCIO PREVIO DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., FORMULADA POR MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

El presente anuncio previo se hace público en virtud de lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el **Real Decreto 1066/2007**) y contiene las principales características de la oferta que será formulada por la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A., (el **Oferente** o la **Sociedad Oferente**) sobre el 100% del capital social de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (**Testa** o la **Sociedad Afectada**), al precio de 13,54 euros por acción (el **Precio de la Oferta**) (la **Oferta**), que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**CNMV**).

Los términos y condiciones de la Oferta estarán contenidos detalladamente en el folleto explicativo que se publicará tras la obtención de la referida autorización (el **Folleto**).

1. Identificación de la Sociedad Oferente

La Sociedad Oferente es Merlin Properties SOCIMI, S.A., una sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 32.065, Folio 206, Hoja M-577086 y titular de Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) A-86977790.

La Sociedad Oferente es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La Sociedad Oferente no está controlada por ninguna persona o entidad, entendiéndose el término control en el sentido del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y, por remisión de éste, del artículo 42.1 del Código de Comercio.

2. Decisión de formular la Oferta

La decisión de formular la Oferta ha sido adoptada por el Oferente en virtud de la decisión de su Consejo de Administración de fecha 8 de junio de 2015, y la autorización de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de julio de 2015.

3. Presentación de la Oferta

La Sociedad Oferente presentará ante la CNMV la solicitud de autorización relativa a la Oferta, junto con el Folleto y los demás documentos que deben acompañarlo, en los términos señalados en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, es decir, el Folleto se presentará dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha del presente anuncio y la documentación adicional dentro de los siete (7) días hábiles posteriores a la presentación del Folleto.

4. Tipo de Oferta

La Oferta tendrá la consideración de oferta obligatoria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (**LMV**) y en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2007, por alcanzar la Sociedad Oferente el control de la Sociedad Afectada.

En el día de hoy se ha formalizado la adquisición por la Sociedad Oferente de 38.645.898 acciones de la Sociedad Afectada, propiedad de Sacyr, S.A. (**Sacyr**), representativas del 25,1% del capital social y los derechos de voto de la Sociedad Afectada, todo ello en ejecución del acuerdo de inversión suscrito por Sacyr y la Sociedad Oferente el 8 de junio de 2015, que fue elevado a público en esa misma fecha (el **Acuerdo de Inversión**). La liquidación de la operación tendrá lugar el próximo 28 de julio de 2015.

5. Participación de la Sociedad Oferente en la Sociedad Afectada

Las 38.645.898 acciones de la Sociedad Afectada a que se refiere el apartado 4 anterior, unidas a las 38.491.930 acciones de la Sociedad Afectada que ya ostenta la Sociedad Oferente en la Sociedad Afectada, representan el 50,1% del capital social y los derechos de voto de la Sociedad Afectada.

6. Información sobre la Sociedad Afectada

La Sociedad Afectada por la Oferta es Testa Inmuebles en Renta, S.A., una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en el Paseo de la Castellana 83-85, 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 25.590, Folio 162, Hoja M-12508 y titular de Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) A-08356727.

De acuerdo con la información pública disponible, en la fecha del presente anuncio el capital social de Testa asciende a 30.793.543,67 euros, representado por 153.967.718 acciones ordinarias, de veinte céntimos de euro (0,20€) de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen idénticos derechos políticos y económicos, están totalmente suscritas y desembolsadas y pertenecen a una misma clase y serie.

Las acciones de Testa están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español. Están representadas mediante anotaciones en cuenta y la entidad encargada de la llevanza de su registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y sus entidades adheridas.

Testa no tiene emitidos derechos de suscripción, acciones sin voto, bonos u obligaciones convertibles en acciones de Testa, valores canjeables o *warrants*, ni cualquier otro instrumento similar que pudiera dar derecho directa o indirectamente a la adquisición o suscripción de acciones de Testa.

7. Valores y mercados a los que se dirige la Oferta

La Oferta se formula sobre la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Testa, esto es, 153.967.718 acciones ordinarias, de veinte céntimos de euro (0,20€) de valor nominal cada una de ellas, dirigiéndose a todos sus titulares, excluyendo del cómputo las que ya obran en poder del Oferente, esto es, 77.137.828 acciones ordinarias de Testa, representativas del 50,1% de las acciones y derechos de voto en que se divide su capital social. Además, en virtud de los acuerdos alcanzados por el Oferente con Sacyr, se inmovilizarán las 76.248.281 acciones ordinarias de Testa propiedad de Sacyr.

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

La Sociedad Afectada no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o acciones integradas en clases especiales en la Sociedad Afectada. En consecuencia, no hay otros valores de Testa distintos de las acciones objeto de la presente Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la presente Oferta.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Testa a las que se dirige, incluido el Precio de la Oferta de 13,54 euros por acción.

8. Contraprestación

La Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por el Oferente es de 13,54 euros por cada acción de Testa. La contraprestación se hará efectiva en su totalidad en metálico.

De conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Inversión, la Sociedad Oferente ha acordado adquirir 114.894.179 acciones de la Sociedad Afectada por un precio de 1.555.240.363,77 euros, lo que resulta en un precio de 13,54 euros por acción.

En consecuencia, la contraprestación ofrecida tiene, a juicio del Oferente, la consideración de precio equitativo a los efectos de lo previsto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, al tratarse de una contraprestación igual al precio más elevado acordado por el Oferente por acciones de Testa durante los 12 meses previos al anuncio de la Oferta.

En el caso de que se produzca el pago de cualquier dividendo bruto o de cualquier otra distribución o remuneración bruta a los accionistas de Testa entre el día de hoy y la fecha de la Segunda Entrega (según se define este término más adelante), el precio acordado por el Oferente y Sacyr será

ajustado en la cuantía del dividendo bruto o de cualquier otra distribución bruta pagada por Testa a Sacyr. En consecuencia, en la medida en que el citado dividendo sea objeto de pago o distribución con anterioridad a la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, el precio de la Oferta será objeto del correspondiente ajuste, previa autorización de la CNMV, si fuera necesaria.

9. Notificaciones en materia de defensa de la competencia y autorizaciones de otros organismos supervisores

La Oferta no está sujeta a notificación ante la Comisión Europea al carecer de dimensión comunitaria conforme a lo dispuesto en el Reglamento (CE) 139/2004 del Consejo, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración entre empresas, ni a autorización por parte de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, al no cumplirse los umbrales de notificación establecidos en el artículo 8 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Asimismo, la Oferta no está sujeta a normas de competencia de otros países.

10. Acuerdos relativos a la Oferta

El Oferente ha suscrito con fecha 8 de junio de 2015 un Acuerdo de Inversión con Sacyr, accionista de la Sociedad Afectada, para la adquisición por parte del Oferente, en varias fases, de una participación del 99,6% en Testa. Una vez ejecutadas las actuaciones contempladas en el Acuerdo de Inversión, el Oferente ostentará una participación de al menos el 99,6% en Testa.

Estructura de la transacción

El Acuerdo de Inversión contempla las siguientes operaciones:

(i) La implementación de las resoluciones aprobadas por la Junta General de Testa el 3 de febrero de 2015, relacionadas con:

- una reducción de capital social por un importe de 669.759.570,40 euros, por medio de una reducción del valor nominal de las acciones ordinarias de 6,00 euros a 0,20 euros, mediante el pago a los accionistas de Testa de 5,80 euros por acción (la **Reducción de Capital de Testa**); y
- el pago de un dividendo extraordinario por un importe de 527.724.351,16 euros, dando el derecho a los accionistas de Testa a recibir 4,57 euros por acción (el **Dividendo Extraordinario**);

y la posterior cancelación del préstamo entre Testa y Sacyr mediante la compensación de la cantidad de 952.693.000 euros (excluyendo los gastos financieros devengados) que Sacyr debía a Testa con algunas de las cantidades que Testa debía a Sacyr como consecuencia de la Reducción de Capital Social de Testa y del Dividendo Extraordinario.

La implementación tuvo lugar el 8 de junio de 2015, con anterioridad a la inversión del Oferente en el capital social de Testa.

(ii) La suscripción por el Oferente de una ampliación de capital en Testa, por un importe efectivo de 430.838.704,01 euros, que fue suscrito y desembolsado por el Oferente el 8 de junio de 2015, a cambio de 38.491.930 nuevas acciones ordinarias de Testa, emitidas a un valor nominal de 0,20 euros por acción y con una prima de 10,99 euros, representativas del 25% de su capital social (el **Aumento de Capital de Testa**).

Tanto la Reducción de Capital de Testa como el Aumento de Capital de Testa se inscribieron en el Registro Mercantil de Madrid el 12 de junio de 2015.

(iii) La adquisición por parte del Oferente a Sacyr de 114.894.179 acciones de Testa por un precio de 1.555.240.363,77 euros (la **Adquisición**).

En la fecha del Acuerdo de Inversión las referidas 114.894.179 acciones de Testa se encontraban pignoradas por Sacyr en favor de un sindicato bancario, como garantía de la financiación otorgada por dicho sindicato a Sacyr Vallehermoso Participaciones Mobiliarias, S.L.U para la adquisición de acciones de Repsol, S.A. (esto es, la **Prenda de Acciones de Testa**). De conformidad con los términos del Acuerdo de Inversión, Sacyr se ha comprometido a cancelar la Prenda de Acciones de Testa con respecto a las acciones que van a ser transferidas al Oferente antes de las fechas de transmisión correspondientes.

De acuerdo con los términos del Acuerdo de Inversión, la entrega de las acciones en Testa por Sacyr y el pago del precio de adquisición por Merlin se hará en dos fases de la siguiente manera:

(a) en el día de hoy, Sacyr ha entregado al Oferente las acciones de control de Testa (esto es, 38.645.898 acciones) (las **Acciones de Control**) libres de la Prenda de Acciones de Testa y libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, y el Oferente ha entregado a Sacyr 861.240.363,77 euros. Una vez que se haya liquidado la adquisición de las Acciones de Control, el Oferente incrementará su participación en el capital social y derechos de voto de Testa hasta el 50,1%; y

(b) en la fecha de la Segunda Entrega, esto es, no antes del 30 de septiembre 2015 y no más tarde del 30 de junio de 2016 (la **Segunda Entrega**), Sacyr entregará al Oferente las acciones restantes de Testa (esto es, 76.248.281 acciones) (las **Acciones Restantes**), libres de la Prenda de Acciones de Testa y libres de cualesquiera otras cargas y gravámenes, y el Oferente entregará a Sacyr 694 millones de euros, tras lo cual el Oferente ostentará una participación de al menos el 99,6% en Testa. La entrega de las Acciones Restantes podría ser ejecutada en una o más entregas, de forma trimestral, siempre y cuando la prenda de acciones de Testa sea cancelada por los acreedores pertinentes.

(iv) Tras la adquisición de las Acciones de Control, mediante la cual el Oferente ostentará una participación de control en Testa (50,1% de su capital social), el Oferente formulará la Oferta obligatoria sobre el 100% de las acciones de Testa que, en virtud del compromiso de Sacyr de

inmovilizar las Acciones Restantes, se dirigirá efectivamente a 581.609 acciones de Testa, lo que representa aproximadamente el 0,4% del capital social emitido de Testa, de acuerdo con la legislación aplicable en España y a un precio por acción de 13,54 euros, con el ajuste que proceda, en su caso, por los dividendos pagados por Testa tras la entrega de las Acciones de Control.

11. Iniciativas en materia bursátil

El Oferente tiene la intención de fusionar Testa con el Oferente una vez finalizada la ejecución de las actuaciones previstas en el Acuerdo de Inversión, siendo el Oferente la entidad resultante de dicha fusión. La mencionada fusión conllevaría la exclusión de negociación de la Sociedad Afectada y la integración de sus accionistas en el capital del Oferente.

Asimismo, de acuerdo con los términos del Acuerdo de Inversión, el Oferente y Sacyr promoverán (y votarán a favor de) el acogimiento de Testa al Régimen de SOCIMI, no más tarde del 29 de septiembre 2015.

De producirse la circunstancia prevista en el artículo 60. quáter de la LMV y 47 del RD 1066/2007, el Oferente tiene intención de exigir a los restantes titulares de acciones de Testa afectados por la Oferta la venta forzosa de sus valores. Adicionalmente, cualquiera de los titulares de acciones de Testa podrá, en su caso, exigir al Oferente que adquiera la totalidad de sus acciones en las mismas condiciones de la Oferta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30.6 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, a partir de la fecha del presente anuncio, aquellos accionistas de Testa que adquieran valores que atribuyan derechos de voto deberán notificar a la CNMV dicha adquisición cuando la proporción de derechos de voto en su poder alcance o supere el 1%. Asimismo, los accionistas que ya tuvieran el 3% de los derechos de voto notificarán cualquier operación que implique una variación posterior en dicho porcentaje.

Madrid, a 23 de julio de 2015.

Merlin Properties SOCIMI, S.A.