



A los efectos de dar cumplimiento al artículo 17 del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado y al artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como a lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil, Testa Residencial, S.A., SOCIMI (en adelante, “**Testa**” o la “**Sociedad**”) comunica el siguiente

### **HECHO RELEVANTE**

Con fecha de hoy, la Sociedad ha recibido el anuncio adjunto sobre la oferta de compra de acciones dirigida a los accionistas de Testa presentada por Tropic Real Estate Holding, S.L.

Lucas Osorio  
Secretario del Consejo de Administración  
Madrid, 19 de noviembre de 2018

## **ANUNCIO DE OFERTA DE COMPRA DE ACCIONES DIRIGIDA A LOS ACCIONISTAS DE TESTA RESIDENCIAL SOMICI, S.A.**

El presente anuncio (el “**Anuncio**”) de oferta de adquisición de acciones de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (“**Testa**” o la “**Sociedad**” y la “**Oferta**”) se publica en el contexto de la adquisición de una participación del 80,63% del capital social de la Sociedad y con objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 9.2 de los Estatutos Sociales de Testa.

### **1. Descripción de la operación. Obligación de formular la Oferta**

#### 1.1 Descripción de la operación.

Tropic Real Estate Holding, S.L. (el “**Oferente**”) ha suscrito los siguientes acuerdos que contienen los términos y condiciones acordados por el Oferente con accionistas de Testa que, de forma agregada, son titulares de, aproximadamente, el 99% de las acciones de la Sociedad, y en virtud de los cuales el Oferente adquirirá el 80,63% del capital social de la Sociedad:

##### A. Contrato de compraventa con los Vendedores Iniciales

El 14 de septiembre de 2018, el Oferente suscribió con Banco Santander, S.A. (“**Santander**”), Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., UNNIM Sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios, S.A., Anida Operaciones Singulares, S.A. (conjuntamente, “**BBVA**”) y Merlín Properties SOCIMI, S.A. (Merlín y, conjuntamente con BBVA y Santander, los “**Vendedores Iniciales**”), un contrato de compraventa de acciones de la Sociedad, en virtud del cual el Oferente adquirirá, aproximadamente, el 50,01% de las acciones de la Sociedad por el precio de 14,3267339986371 euros por acción, sujeto a determinadas condiciones suspensivas (el “**SPA con los Vendedores Iniciales**”).

En este sentido, en virtud del SPA con los Vendedores Iniciales, los Vendedores Iniciales asumieron el compromiso de venta de las acciones de la Sociedad por el siguiente porcentaje del capital social: Santander por el 7,82%, BBVA por el 25,24% y Merlín por el 16,95%.

El precio de la compraventa se calculó bajo la asunción de que desde el 31 de marzo de 2018 hasta la fecha de cierre del SPA con los Vendedores Iniciales (esto es, hasta el 21 de diciembre de 2018) no se produciría ninguna distribución de dividendos, reservas, prima de emisión o cualquier distribución de fondos propios o beneficio, u otro tipo de abono, a los accionistas de la Sociedad (salvo aquellos recogidos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado y, en concreto, aquellos derivados del Contrato Provisional de Prestación de Servicios IT y del Contrato de Propiedad Intelectual suscritos entre la Sociedad y Merlín el

4 de abril de 2018, y los pagos a accionistas derivados de la compraventa de acciones propias con posterioridad al 31 de marzo de 2018). En este sentido, el precio por acción quedaría reducido (euro a euro) por el importe bruto por acción al que ascendiese el desembolso no permitido a los accionistas (se incluye, en particular, el importe de cualquier dividendo), que se distribuya en o antes de la Fecha de Cierre, es decir, en o antes del 21 de diciembre de 2018.

El precio de la compraventa de las acciones titularidad de los Vendedores Iniciales será abonado a los mismos de conformidad con el siguiente calendario:

- (i) El 5% del precio que percibe cada uno de los Vendedores Iniciales fue depositado ante notario, con el objeto de que fuese liberado al cumplimiento de las condiciones suspensivas del SPA con los Vendedores Iniciales. Dicho depósito quedó liberado a favor de los Vendedores Iniciales el 5 de noviembre de 2018.
- (ii) El 46% del precio correspondiente a cada Vendedor Inicial se abonará el día de cierre del SPA con los Vendedores Iniciales.
- (iii) El 24% del precio correspondiente a cada Vendedor Inicial se abonará el 29 de marzo de 2019.
- (iv) El 25% restante del precio correspondiente a cada Vendedor Inicial se abonará el 30 de septiembre de 2019.

Además, en virtud de lo dispuesto en el SPA con los Vendedores Iniciales, Santander se reservó el derecho de transmitir el resto de las acciones de la Sociedad que fueren de su titularidad, bajo los términos y condiciones establecidos en el SPA con los Vendedores Iniciales. En este sentido, el 11 de octubre de 2018, Santander ejerció su derecho a transmitir un 10,62% adicional de las acciones de la Sociedad, por el precio y en los mismos términos y condiciones del SPA con los Vendedores Iniciales. A tal efecto, se elevó el importe del depósito notarial otorgado a favor de Santander, al efecto de que alcanzase el 5% del precio total a percibir por Santander en virtud del SPA con los Vendedores Iniciales, teniendo en cuenta estas acciones adicionales. Dicho depósito adicional quedó liberado el 5 de noviembre de 2018.

B. Contrato de compraventa con Acciona Real Estate, S.A.U.

El 11 de octubre de 2018, el Oferente suscribió con Acciona Real Estate, S.A.U. (“**Acciona**”) un contrato de compraventa de acciones de la Sociedad, en virtud del cual el Oferente adquirirá el 20% de las acciones de la Sociedad titularidad de Acciona sujeto a determinadas condiciones suspensivas (el “**SPA con Acciona**”).

El precio de la compraventa también asciende a 14,3267339986371 euros por acción y se calculó bajo la misma asunción descrita en el apartado A anterior, igualmente, el precio por acción quedaría reducido (euro a euro) por el importe bruto por acción al que ascendiese el desembolso no permitido a los accionistas (se incluye, en particular, el importe de cualquier dividendo), que se distribuya en o antes de la Fecha de Cierre, es decir, en o antes del 21 de diciembre de 2018.

El precio de la compraventa de las acciones titularidad de Acciona será abonado a esta de conformidad con el siguiente calendario:

- (i) El 5% del precio que percibe Acciona fue depositado ante notario, con el objeto de que fuese liberado al cumplimiento de las condiciones suspensivas del SPA con Acciona. Dicho depósito quedó liberado a favor de Acciona el 5 de noviembre de 2018.
- (ii) El 95% restante del precio correspondiente a Acciona se abonará el día de cierre del SPA con Acciona.

## 1.2 Obligación de formular la Oferta

En atención a lo establecido en la cláusula 9.2 de los estatutos sociales de la Sociedad, que establece que *“El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas”*, tanto el SPA con los Vendedores Iniciales como el SPA con Acciona prevén que, con carácter previo al cierre (consumación) de dichas compraventas, el Oferente hará extensiva la oferta realizada a los Vendedores Iniciales y a Acciona al resto de accionistas de la Sociedad (los **“Accionistas Minoritarios”**), para que éstos puedan transmitir sus acciones en la Sociedad al Oferente en los mismos términos de la transmisión de los Vendedores Iniciales y de Acciona, salvo por las siguientes diferencias: (i) los Accionistas Minoritarios que transmitan sus acciones en la Sociedad en virtud de la Oferta percibirán el precio correspondiente a sus acciones en metálico y, (ii) el régimen de responsabilidad derivado de las manifestaciones y garantías asumido por Vendedores Iniciales y por Acciona no se hará extensivo a los Accionistas Minoritarios que acepten la Oferta. Ambas diferencias suponen una mejora de las condiciones de la Oferta respecto de los términos y condiciones pactados con los Vendedores Iniciales y con Acciona.

## 2. Identificación de la Sociedad

Testa Residencial SOCIMI, S.A. es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, número 257, e inscrita en el Registro

Mercantil de Madrid al Tomo 16.114, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-272946 y provista de N.I.F. A-82865890.

La Sociedad tiene por objeto la adquisición, tenencia y promoción de bienes inmuebles de naturaleza residencial urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación y, en principio, fundamentalmente de inmuebles que cumplan con ciertas características y requisitos (e.g., uso residencial en alquiler, libre o vivienda con algún tipo de protección pública con extinción del régimen en corto plazo, con un volumen mínimo de viviendas a adquirir, situados en áreas de influencia con al menos 100.00 habitantes, etc.).

El capital social de la Sociedad asciende a 132.270.202 euros, representado por 132.270.202 acciones, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones que integran el capital social de la Sociedad están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), segmento SOCIMIs. La estructura del capital social a la fecha del presente anuncio es la siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>% del capital social</b>
Vendedores Iniciales	104.575.691	79,06
Acciona	26.454.040	20
Otros accionistas	702.508	0,53
Autocartera	537.963	0,41
<b>Total</b>	<b>132.270.202</b>	<b>100%</b>

### **3. Identificación del Oferente**

El Oferente, esto es, Tropic Real Estate Holdings, S.L., es una sociedad de nacionalidad española, constituida recientemente y con domicilio social en Madrid, calle Príncipe de Vergara, número 131, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 39.886, Folio 129, Hoja M-674719 y provista de N.I.F. B-88165899.

El capital social del Oferente asciende en la actualidad a 3.000 euros y está dividido en 3.000 participaciones iguales de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas.

A la fecha del presente Anuncio, la titularidad de la totalidad del capital social del Oferente corresponde a Tropic Investment S.à r.l., una sociedad debidamente constituida bajo las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y con domicilio social en Luxemburgo. El titular último de Tropic Investment S.à r.l. es la entidad Blackstone Group Management LLC, de nacionalidad estadounidense, y

responsable de supervisar el negocio y las operaciones, así como de gestionar y administrar, el resto de las sociedades del grupo.

#### **4. Valores a los que se dirige la Oferta**

La presente Oferta se dirige a todas las acciones de Testa, a excepción de las acciones titularidad de los Vendedores Iniciales, Acciona y las que tiene la propia Sociedad en autocartera (estas últimas atendiendo a la posible necesidad de la Sociedad de contar con ellas para dar cumplimiento al contrato de liquidez con el proveedor de liquidez, a los existentes y potenciales incentivos para empleados que pueda acordar la Sociedad y en atención a la práctica de mercado). En consecuencia, la Oferta se dirige a 702.508 acciones de Testa, representativas del 0,53% del capital social, (e.g., los Accionistas Minoritarios).

#### **5. Contraprestación recibida**

La Oferta para la adquisición de las acciones de Testa a los Accionistas Minoritarios se formula como una compraventa. Los Accionistas Minoritarios de Testa que acepten la Oferta recibirán como contraprestación por la venta de sus acciones la cantidad de 14,3267339986371 euros por acción (el “**Precio de la Oferta**”).

El Precio de la Oferta coincide con el precio por acción acordado en el SPA con los Vendedores Iniciales y en el SPA con Acciona.

En la fecha de liquidación de la Oferta se satisfará el importe íntegro del Precio de la Oferta en metálico. En consecuencia, y a diferencia de lo que sucede en el SPA con los Vendedores Iniciales, no se aplazará el pago de parte del Precio de la Oferta. Dicha circunstancia, al igual que la inexistencia de un régimen de responsabilidad derivado de manifestaciones y garantías aplicable a los Accionistas Minoritarios que acepten la Oferta, supone una mejora de las condiciones de la Oferta respecto de los términos y condiciones pactados con los Vendedores Iniciales y con Acciona (en lo que respecta al régimen de responsabilidad).

#### **Reducción del precio por acción**

De conformidad con lo dispuesto en el SPA con los Vendedores Iniciales y en el SPA con Acciona, el precio por acción quedará reducido (euro a euro) por el importe bruto por acción al que ascienda el desembolso no permitido a los accionistas (como se ha descrito en los apartados 1.1.A) y 1.1.B) anteriores). Dicha reducción incluye, en particular, el importe de cualquier dividendo que se distribuya en o antes de la Fecha de Cierre, es decir, en o antes del 21 de diciembre de 2018.

Tal como se señala en el apartado 9 siguiente, con fecha 15 de noviembre de 2018 se publicó la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas, cuya celebración está prevista en única convocatoria el día 18 de diciembre de 2018, en cuyo orden del día se incluye la potencial distribución de dividendos con cargo a prima de emisión. En caso de aprobación del referido dividendo por la Junta General de Accionistas, corresponderá al Consejo de Administración determinar su importe y fecha o fechas de ejecución.

En aras de la claridad y transparencia, se detalla más abajo el resultado que obtendrían tanto los accionistas que acepten esta Oferta como aquellos que no la acepten:

- (i) Aquellos **accionistas que acepten la Oferta** recibirán, en todo caso, el importe total de 14,3267339986371 euros por acción, ya sea en concepto de precio por sus acciones o por la combinación de (i) el importe del dividendo que se pudiera distribuir en o con anterioridad a la Fecha de Cierre y (ii) el precio por acción ajustado en función del importe del dividendo distribuido anteriormente (pagadero en la Fecha de Liquidación).
- (ii) Aquellos **accionistas que no acepten la Oferta**, y sean accionistas en las fechas correspondientes, recibirán, en caso de que así se apruebe por la Junta General, los dividendos, en los importes y fechas que, en su caso, sean acordados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

## **6. Financiación de la Oferta**

En el caso de que la Oferta fuera aceptada por todos los accionistas de Testa a los que se dirige, la contraprestación total a pagar por el Oferente por la adquisición de acciones de Testa ascendería a 10.064.645,24 euros.

El Oferente financiará el pago de la cantidad total a satisfacer en concepto de Precio de la Oferta con cargo a sus fondos propios que serán aportados por sus socios u otras entidades de su grupo, y sin recurrir directamente a financiación externa.

## **7. Plazo de aceptación de la Oferta**

El plazo de aceptación de la Oferta es de diecisiete (17) días hábiles bursátiles contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de publicación de este Anuncio. En consecuencia, el plazo de aceptación comenzará el día 20 de noviembre de 2018 y finalizará el día 13 de diciembre de 2018.

## **8. Formalidades de aceptación, forma y plazo de pago de la contraprestación**

#### A. Procedimiento de aceptación de la Oferta

Los Accionistas Minoritarios de Testa que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que se encuentren depositadas sus acciones para manifestar su declaración de aceptación de la Oferta con respecto a la totalidad o parte de las acciones de las que sean titulares. Las entidades participantes en Iberclear se encargarán de recoger las aceptaciones por escrito y responderán de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de las acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Testa se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación aplicable a este tipo de operaciones.

Durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades participantes en Iberclear que reciban las declaraciones de aceptación remitirán diariamente al Oferente, a través de BNP Paribas Securities Services, a la dirección de e-mail [emisorascts.es@bnpparibas.com](mailto:emisorascts.es@bnpparibas.com), entidad agente que el Oferente ha designado a estos efectos (la “Entidad Agente”), los datos relativos al número total acumulado de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los Accionistas Minoritarios.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas (a) libres de cargas y gravámenes y derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, (b) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que el Oferente adquiera una propiedad irreivindicable, y (c) con todos los derechos políticos y económicos que les correspondan.

Los Accionistas Minoritarios de Testa a los que se dirige la Oferta podrán aceptarla por la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad que sean titulares.

#### B. Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación señalado en el presente Anuncio, la Entidad Agente comunicará el resultado de la aceptación de la Oferta al Oferente, quién se lo comunicará a la Sociedad y, posteriormente, el resultado de la aceptación de la Oferta será publicado por la Sociedad el 20 de diciembre a partir de las 12:00 horas, en la página web del MAB ([https://www.bolsasmercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/TESTA\\_RESIDENCI](https://www.bolsasmercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/TESTA_RESIDENCI)



[AL\\_SOCIMI\\_S\\_A\\_ES0105210019.aspx](#)) vía Hecho Relevante y en la página web de la Sociedad (<https://www.testaresidencial.com>).”

C. Intervención y liquidación de la Oferta

La liquidación y el pago de la contraprestación ofrecida en la Oferta se realizará por la Entidad Agente, por cuenta del Oferente, con arreglo al procedimiento establecido para ello, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación en el mercado el día 21 de diciembre de 2018 (“**Fecha de Cierre**”) y liquidándose la oferta el 27 de diciembre de 2018 (“**Fecha de Liquidación**”).

**9. Dividendos de la Sociedad**

Tal como se ha hecho referencia en el apartado 5 anterior, el 18 de diciembre de 2018 está prevista la celebración de una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en cuyo orden del día se prevé la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión.

En caso de que tenga lugar una distribución de dividendos en o con anterioridad a la Fecha de Cierre (esto es, el 21 de diciembre de 2018), el precio por acción de la Oferta quedará reducido (euro a euro) por el importe bruto por acción al que ascendiera el referido dividendo. Consecuentemente, aquellos dividendos que pudieran abonarse con posterioridad a la Fecha de Cierre (esto es, el 21 de diciembre de 2018) no afectarán al precio de la Oferta y serán percibidos únicamente por aquellos accionistas que no hubieran aceptado la Oferta (y fueran accionistas de la Sociedad en el momento relevante).

Se informará al mercado oportunamente de los acuerdos adoptados, en su caso, en relación con el referido dividendo, y en particular sobre el importe y la fecha o fechas de abono del mismo.

**10. Gastos de la Oferta**

El Oferente se hará cargo de los gastos que origine la tramitación de la Oferta y los que, en relación con su liquidación, correspondan al Oferente de conformidad con las normas reguladoras del sistema de negociación habitual del MAB. En ningún caso el Oferente se hará cargo de las comisiones y gastos que las entidades depositarias de las acciones puedan cargar a sus clientes por la tramitación de las declaraciones de aceptación de la Oferta.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados, serán asumidos por quien incurra en ellos.

Los accionistas de Testa deberán asesorarse debidamente sobre el importe exacto de los gastos que deberán satisfacer en caso de aceptación de la Oferta.

**11. Finalidad perseguida con la inversión**

La adquisición de Testa supone para Blackstone Group Management LLC, titular último del Oferente, una oportunidad de reforzar su cartera de activos inmobiliarios en España, en concreto, en el sector del alquiler de inmuebles de uso residencial.

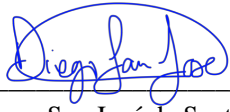
**12. Estatutos sociales de Testa**

Con posterioridad a la liquidación de la Oferta, es intención del Oferente llevar a cabo las modificaciones necesarias o deseables de los estatutos sociales de Testa, con el fin de adaptarlos a la nueva estructura accionarial de la compañía.

*[Sigue página de firmas]*

En Madrid, a 19 de noviembre de 2018

**Tropic Real Estate Holding, S.L.U.**



---

D. Diego San José de Santiago  
Cargo: apoderado