

23 de julio de 2020

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 226 y 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, por medio de la presente pone en su conocimiento la siguiente:

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Que la Sociedad ha recibido una comunicación por parte de uno de sus accionistas de referencia, Banco Santander, S.A. (el "**Banco Santander**"), notificando que el día 21 de julio de 2020, Banco Santander suscribió un contrato de compraventa (el "**Contrato**") con Ziloti Holding, S.A. ("**Ziloti**"), en virtud del cual, Banco Santander adquirirá de Ziloti las acciones representativas del 84,66% del capital social de la Sociedad.

Asimismo, se ha informado a la Sociedad que la efectividad del Contrato está condicionada suspensivamente a la obtención de la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia para el cierre de la operación (en caso de que esta sea necesaria).

En último lugar, Banco Santander ha comunicado su intención de extender a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la oferta de adquisición de acciones de la Sociedad en los términos del anuncio de oferta que se acompaña como anexo a esta comunicación de información privilegiada.

En Madrid, a 23 de julio de 2020

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Presidente del Consejo de Administración

ANUNCIO DE OFERTA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DIRIGIDA A LOS ACCIONISTAS DE URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

El presente anuncio de oferta de adquisición de acciones de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (“**Uro**” o la “**Sociedad**” y la “**Oferta**”) se publica en el contexto de la transmisión de una participación del 84,66% del capital social de Uro y con objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 6.2.1 de sus estatutos sociales.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN. PRECIO. OBLIGACIÓN DE FORMULAR LA OFERTA

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

El día 21 de julio de 2020 Banco Santander, S.A. (el “**Oferente**” o “**Santander**”) ha suscrito un contrato de compraventa (el “**Contrato**”) con Ziloti Holding, S.A. (“**Ziloti**”), en virtud del cual Santander adquirirá de Ziloti 3.808.692 acciones de la Sociedad –representativas del 84,66% de su capital social– (las “**Acciones**”), por un precio que ha sido fijado en 40,0468068 euros por acción (el “**Precio de la Compraventa**”).

Dadas las circunstancias de la operación y de las partes intervinientes, la ejecución de la transmisión de las Acciones (que conlleva la adquisición de una participación mayoritaria en el capital de la Sociedad) constituye una concentración económica que puede requerir la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“**CNMC**”). En consecuencia, el cierre del Contrato suscrito entre Santander y Ziloti se encuentra condicionado suspensivamente a que se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias (cualquiera de ellas alternativamente, la “**Autorización de la CNMC**”):

- (i) la confirmación, ya sea formal o informal, por parte de la CNMC o de sus respectivas Direcciones de Competencia, de que la ejecución de la operación no está sujeta a su aprobación previa; o
- (ii) la obtención de resolución por la que la CNMC autorice la ejecución de la operación; o
- (iii) el transcurso del plazo legal para que la CNMC declare que la operación no puede llevarse a cabo sin que ésta haya emitido una resolución expresa al respecto.

Santander y Ziloti se han comprometido a realizar todos los esfuerzos razonables para proporcionar toda la información necesaria y llevar a cabo, en la medida en que ello esté dentro de su control, todas las actuaciones que puedan resultar necesarias, adecuadas o aconsejables para asegurar que la Autorización de la CNMC se obtenga lo antes posible.

Santander podrá renunciar a la obtención de la Autorización de la CNMC en cualquier momento, de modo que dicha renuncia se entenderá como el cumplimiento de la condición suspensiva descrita en este apartado.

El Oferente manifiesta que, conforme a la información disponible, cabe esperar que la Autorización de la CNMC se obtenga antes del 30 de septiembre de 2020. Una vez obtenida y cumplida por tanto la

condición suspensiva descrita en este apartado tendrá lugar la adquisición por parte de Santander de las Acciones conforme a lo previsto en el Contrato (el “**Cierre de la Compraventa**”).

1.2 PRECIO

Atendiendo al Precio de la Compraventa establecido en el Contrato, está previsto que Santander abone a Ziloti un total de hasta aproximadamente 152.525.952,68 euros en contraprestación por la compraventa de las Acciones (3.808.692 acciones de la Sociedad a 40,0468068 euros por acción).

Ello no obstante y siguiendo la práctica habitual en este tipo de operaciones, en el Contrato se ha previsto una retención parcial y un mecanismo de potencial reducción del Precio de la Compraventa ligado a determinados gastos, inversiones o contraprestaciones que puedan ser soportados por la Sociedad entre la fecha de firma del Contrato y el Cierre de la Compraventa.

El Oferente ha decidido no extender la retención y la potencial reducción del Precio de la Compraventa a los Accionistas Minoritarios (tal y como dicho término se define a continuación) que acepten la Oferta, lo que supone una mejora en los términos de la Oferta respecto de los términos y condiciones pactados por Santander con Ziloti, toda vez que dichos Accionistas Minoritarios recibirán con carácter irrevocable el precio redondeado al alza de 40,05 euros por acción correspondiente al Precio de la Compraventa.

El Precio de la Compraventa de las acciones titularidad de Ziloti será abonado por Santander en la fecha en que se produzca el Cierre de la Compraventa.

1.3 OBLIGACIÓN DE FORMULAR LA OFERTA

De conformidad con lo establecido en la cláusula 6.2.1 de los estatutos sociales de Uro, que establece que *“el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas”*, el Contrato prevé que, con carácter simultáneo a su firma, el Oferente ha de hacer extensiva la oferta realizada a Ziloti al resto de accionistas de la Sociedad (los “**Accionistas Minoritarios**”), para que estos puedan transmitir sus acciones en la Sociedad al Oferente en los mismos términos que la transmisión de las Acciones de Ziloti.

Como excepción a lo anterior, la potencial reducción del Precio de la Compraventa conforme a lo indicado en el apartado 1.2, así como la retención aplicada por Santander en el pago del Precio de la Compraventa a Ziloti y el régimen de responsabilidad derivado de las manifestaciones y garantías otorgadas por Ziloti en el Contrato no se harán extensivos a los Accionistas Minoritarios que acepten la Oferta. Dichas diferencias suponen una mejora de las condiciones de la Oferta dirigida a los Accionistas Minoritarios respecto de los términos y condiciones pactados con Ziloti en virtud del Contrato.

La Oferta queda sujeta a la misma condición suspensiva que la prevista para que se produzca el Cierre de la Compraventa (esto es, a la obtención de la Autorización de la CNMC en los términos indicados en el apartado 1.1 anterior) (“**la Condición Suspensiva de la Oferta**”).

2. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Paseo de la Castellana, nº 200, 9ª planta, 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 24.783, Folio 216, Hoja M-446073, inscripción 1ª, y provista de N.I.F. A-85.206.605.

La Sociedad tiene por objeto (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs; (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva; y (v) otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte (20) por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

El capital social de la Sociedad asciende a 8.997.504 euros, representado por 4.498.752 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la número 1 a la número 4.498.752, ambas inclusive.

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

Accionista	Número de acciones	% del capital social
Ziloti Holding, S.A.	3.808.692	84,66%
Banco Santander, S.A.	672.809	14,96%
Accionistas Minoritarios	17.251	0,38%
Total	4.498.752	100,00%

3. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE

El Oferente, Banco Santander, S.A., es una sociedad de nacionalidad española con domicilio social en Paseo de Pereda, números 9 al 12, 39004 Santander y provista de N.I.F. A-39.000.013.

El capital social del Oferente asciende a 8.309.057.291 euros, representado por 16.618.114.582 acciones, de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El Oferente es un banco comercial que a la fecha del presente anuncio cuenta con 4 millones de accionistas y aproximadamente 195.000 empleados. Actualmente, sus acciones cotizan en las bolsas

españolas a través del mercado continuo, así como en México, Varsovia, Nueva York (en forma de ADR) y Londres (en forma de CDI). Es el principal grupo financiero en España y en América Latina, con posiciones muy relevantes en el Reino Unido, Brasil, Portugal, Alemania, Polonia y el noreste de Estados Unidos. A través de Santander Consumer Finance, Santander opera también en los países nórdicos y otras naciones europeas.

4. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

La presente Oferta se formula sobre todas las acciones de Uro, a excepción de las Acciones titularidad de Ziloti que serán adquiridas por Santander una vez se produzca el Cierre de la Compraventa. En consecuencia, conforme a la información disponible, la Oferta se formula sobre 17.251 acciones de Uro, representativas del 0,38% de su capital social, titularidad de los Accionistas Minoritarios.

La Oferta se llevará a cabo exclusivamente en España y se dirige a los titulares de acciones de la Sociedad. Se hace expresamente constar que los accionistas que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta pueden encontrarse sujetos a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española.

5. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

La Oferta para la adquisición de las acciones de Uro dirigida a los Accionistas Minoritarios se formula como una compraventa. Los Accionistas Minoritarios que acepten la Oferta recibirán como contraprestación por la venta de sus acciones la cantidad de 40,05 euros por acción. Dicho precio (el “**Precio de la Oferta**”) ha sido redondeado al alza respecto al Precio de la Compraventa inicialmente previsto en el Contrato.

Como se ha indicado, la potencial reducción del Precio de la Compraventa contemplada en el Contrato conforme a lo indicado en el apartado 1.2 anterior, así como la retención aplicada por Santander en el pago del Precio de la Compraventa a Ziloti y el régimen de responsabilidad derivado de las manifestaciones y garantías otorgadas por Ziloti en el Contrato no se harán extensivos a los Accionistas Minoritarios que acepten la Oferta. Dichas diferencias suponen una mejora de las condiciones de la Oferta dirigida a los Accionistas Minoritarios respecto de los términos y condiciones pactados con Ziloti en virtud del Contrato.

El Precio de la Oferta será íntegramente abonado en metálico a los Accionistas Minoritarios que acepten la Oferta en la Fecha de Liquidación de la Oferta (tal y como este término se define a continuación).

6. FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

En el caso de que la Oferta sea aceptada por todos los Accionistas Minoritarios, la contraprestación total a pagar por el Oferente por la adquisición de las acciones de Uro conforme a la información disponible ascenderá a 690.902,55 euros.

El Oferente abonará el pago de la cantidad total a satisfacer en concepto de Precio de la Oferta sin recurrir a financiación externa.

7. PLAZO DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

El plazo de aceptación de la Oferta es de 37 días hábiles bursátiles contados a partir del día 27 de julio de 2020 (el “**Plazo de Aceptación**”). En consecuencia, el Plazo de Aceptación comenzará el referido 27 de julio de 2020 y finalizará el día 15 de septiembre de 2020, quedando ambas fechas comprendidas dentro del Plazo de Aceptación.

El Oferente podrá prorrogar el Plazo de Aceptación de la Oferta, a su sola discreción. En tal caso, dicha prórroga será anunciada en los mismos medios que los utilizados para la publicación del presente anuncio, no más tarde del 10 de septiembre de 2020.

8. FORMALIDADES DE ACEPTACIÓN, FORMA Y PLAZO DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN

8.1 DECLARACIONES DE ACEPTACIÓN

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de la Sociedad serán admitidas desde el primer día del Plazo de Aceptación y hasta el último día, ambos inclusive. Las aceptaciones no serán válidas si estuvieran sometidas a condición y se considerarán emitidas sobre una base irrevocable, incondicional, firme y vinculante, de forma que se conviertan en órdenes reales de transferencia de las acciones (con sus derechos políticos y económicos inherentes) tan pronto como se cierre y liquide la Oferta.

Ello no obstante, la obligación de compra por parte del Oferente de las acciones de la Sociedad ofrecidas conforme a lo establecido en el apartado anterior solo será exigible en caso de que se cumpla la Condición Suspensiva de la Oferta.

8.2 PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

Los Accionistas Minoritarios de Uro que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que se encuentren depositadas sus acciones para manifestar por escrito su declaración de aceptación de la Oferta con respecto a la totalidad o parte de las acciones de las que sean titulares.

Las acciones respecto de las cuales se acepte la Oferta deberán incluir todos los derechos de voto y económicos inherentes a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevindicable sobre las mismas.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Uro 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, incluyendo, a título enunciativo, nombre completo o denominación social, domicilio y número de identificación fiscal

o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o de identificación, nacionalidad y domicilio.

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.

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 del departamento de Servicios a Emisores de Santander, 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.

Los Accionistas Minoritarios de Uro podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad de las que sean titulares.

8.3 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 MAB, al Oferente y a la Entidad Agente, y si se ha cumplido o no la Condición Suspensiva referida en el apartado 1.1 anterior. El Oferente publicará el resultado de la Oferta no más tarde del día 22 de septiembre de 2020, que podrá consultarse a través de la página web del MAB (www.bolsasymercados.es) y de la página web de la Sociedad (www.uropropertyholdings.com).

8.4 GESTIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

Se estima que la fecha de contratación de la Oferta será el día 23 de septiembre de 2020 y que la Oferta se liquidará el 25 de septiembre de 2020 (“**Fecha de Liquidación de la Oferta**”), siempre y cuando se haya dado cumplimiento en dicha fecha a la Condición Suspensiva de la Oferta.

En caso contrario, la fecha de contratación de la Oferta será el primer día hábil bursátil siguiente a la fecha en que se verifique el cumplimiento de la Condición Suspensiva de la Oferta y la Fecha de Liquidación de la Oferta tendrá lugar dos días hábiles bursátiles después.

9. 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 la Sociedad deberán asesorarse debidamente sobre el importe exacto de los gastos que deberán satisfacer en caso de aceptación de la Oferta.

10. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA OPERACIÓN

La adquisición de las Acciones y la toma de control de la Sociedad permitirá a Santander reforzar su cartera de activos inmobiliarios en España y en concreto, las oficinas bancarias que, en su gran mayoría, Uro alquila actualmente a Santander mediante un contrato de *sale and lease back* firmado entre ambos el 23 de noviembre de 2007.

Además del ahorro de costes, permite recuperar la gestión directa de los inmuebles y dota al banco de mayor flexibilidad operativa sobre las oficinas, pieza clave de su negocio.

En Madrid, a 23 de julio de 2020

Banco Santander, S.A.

P.p.

Jaime Rodríguez Andrade

Group Executive Vice President