

## **ANUNCIO PREVIO DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES VOLUNTARIA DE ALZETTE INVESTMENT S.À R.L. SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARIOS 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 y contiene las principales características de la oferta, que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*

*Los términos y características detallados de la oferta estarán contenidos en el folleto explicativo que se publicará tras la obtención de la referida autorización.*

### **1. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE**

La sociedad oferente es Alzette Investment S.à r.l. (“**Bidco**” o el “**Oferente**”), sociedad luxemburguesa con domicilio social en 2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo (Luxemburgo), inscrita en el registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Register of Commerce and Companies*) con el número B 221.919. Su código LEI se encuentra actualmente en tramitación.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 del *Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre* (la “**LMV**”), se hace constar que Bidco está controlada e íntegramente participada por entidades asesoradas por filiales de The Blackstone Group International Partners L.L.P. (“**Blackstone**”).

Una descripción más exhaustiva de la estructura accionarial del Oferente se incluirá en el folleto explicativo (el “**Folleto Explicativo**”) que se publicará tras la obtención de la autorización de la oferta pública para adquirir el 100% del capital social de Hispania Activos Inmobiliarios SOCIMI, S.A. (“**Hispania**” o la “**Sociedad Afectada**”) por el Oferente (la “**Oferta**”) por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”).

### **2. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA**

La decisión de formular la Oferta ha sido adoptada por acuerdo del consejo de administración de Bidco en su reunión celebrada el 4 de abril de 2018.

La Oferta fue también aprobada por el consejo de administración de Alzette Holdco S.à r.l. sociedad matriz del Oferente el propio 4 de abril de 2018.

La formulación de la Oferta no requiere la adopción de acuerdo alguno por ninguna otra entidad asesorada por filiales de Blackstone.

### **3. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA**

Bidco presentará ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta, junto con el correspondiente Folleto Explicativo y los demás documentos que se deban aportar, en los términos señalados en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio *sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el “**Real Decreto de OPAS**”), lo antes posible y, en todo caso, dentro del plazo máximo de un mes desde la fecha del presente anuncio, esto es, no más tarde del día 4 de mayo de 2018.

### **4. TIPO DE OFERTA**

La Oferta tiene la consideración de oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 de la LMV y en el artículo 13 del Real Decreto de OPAS.

### **5. PARTICIPACIÓN DEL OFERENTE EN LA SOCIEDAD AFECTADA**

Actualmente, Bidco es titular directo de 18.073.095 acciones de Hispania, representativas del 16,56% de su capital social. Las 18.073.095 acciones han sido adquiridas por el Oferente con fecha 4 de abril de 2018 mediante compraventa a QP Capital Holdings Limited y QPB Holdings Ltd., por un precio por acción de 17,45 euros. Dicha compraventa no contempla ningún acuerdo adicional relativo a la transmisión de las citadas acciones.

De acuerdo con las reglas de cómputo del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, descontando las 198.006 acciones que la Sociedad Afectada registra en autocartera de acuerdo con la información pública disponible, el Oferente tiene atribuido el 16,59% de los derechos de voto de la Sociedad Afectada.

Durante los 12 meses previos a la fecha del presente anuncio, ni el Oferente, ni ninguna sociedad del grupo al que ésta pertenece, ni los administradores de éstas, han realizado, directa o indirectamente, de forma individual o en concierto con otros o de cualquier otro modo, ninguna operación sobre acciones emitidas por la Sociedad Afectada o valores que den derecho a su suscripción o a la adquisición de las mismas, distinta de la adquisición de las acciones actualmente titularidad del Oferente formalizada con fecha 4 de abril de 2018.

En consecuencia, el precio más elevado que Bidco ha pagado por acciones de la Sociedad Afectada en los 12 meses previos a la fecha del presente anuncio es de 17,45 euros por acción, que se corresponde con el precio de la Oferta.

Por otro lado, hasta la fecha del presente anuncio, Bidco no ha designado a ningún miembro de los órganos de administración o dirección de la Sociedad Afectada.

Por último, se hace constar, a los efectos de la Oferta y de la Sociedad Afectada, que el Oferente no actúa de manera concertada con ninguna persona o entidad.

### **6. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA**

La Sociedad Afectada es Hispania, sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en c/ Serrano 30, 2º izquierda, 28001 Madrid, y con número de

identificación fiscal (N.I.F.) A-86919271. Hispania figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y está provista de código LEI 95980020140006035226.

De conformidad con la información pública disponible sobre la Sociedad Afectada, actualmente el capital social de la Sociedad Afectada asciende a 109.169.542 euros, dividido en 109.169.542 acciones, de un un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Hispania están representadas por medio de anotaciones en cuenta, inscritas en los correspondientes registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Por otro lado, conforme a la información pública disponible, Hispania no tiene actualmente emitidas obligaciones convertibles o canjeables en acciones ni otros valores o instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Hispania. En consecuencia, no hay otros valores de Hispania distintos de las acciones objeto de la Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la misma.

## **7. VALORES Y MERCADOS A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA**

La Oferta se formula sobre la totalidad de las acciones emitidas en que se divide el capital de la Sociedad Afectada, si bien de la Oferta se excluyen las acciones que son titularidad de Bidco (18.073.095 acciones de Hispania, representativas del 16,56% de su capital), que serán inmovilizadas. Por tanto, la Oferta se dirige a un total de 91.096.447 acciones de Hispania, representativas del 83,44% de su capital.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se dirige la Oferta.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Hispania, y se dirige a todos los titulares de acciones de Hispania cualquiera que sea su nacionalidad o residencia.

El presente anuncio y su contenido no suponen la formulación o difusión de la Oferta en jurisdicciones o territorios distintos de España. Por lo tanto, el presente anuncio no se publicará, ni de ninguna otra manera se distribuirá o enviará a jurisdicciones o territorios en los que la Oferta pudiera ser ilegal o donde se exigiese el registro de documentación adicional, y las personas que lo reciban no podrán distribuirlo ni enviarlo a las citadas jurisdicciones o territorios.

## **8. CONTRAPRESTACIÓN**

La contraprestación de la Oferta es 17,45 euros por acción y se satisfará completamente en efectivo (el “**Precio de la Oferta**”). En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por el Oferente asciende a 1.589.633.000,15 euros.

El Precio de la Oferta ha sido determinado bajo el entendimiento de que en el supuesto de darse cualquier distribución de dividendos, reservas, prima o cualquier otra forma equivalente de reparto, devolución o salida contra fondos propios (u otras partidas

relacionadas), o cualquier acuerdo relativo a los mismos que sea aprobado, ejecutado o satisfecho por la Sociedad Afectada con anterioridad a la liquidación de la Oferta (incluyendo cualquier dividendo aprobado en la junta general ordinaria de accionistas celebrada el pasado 4 de abril de 2018) (cada uno de dichos supuestos, una “**Distribución**”), el Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad equivalente al importe bruto por acción de dicha distribución (salvo en la medida que dicha Distribución sea recibida por Bidco tras la liquidación de la Oferta y en relación con acciones adquiridas por Bidco en el marco de la misma), siempre que la eventual reducción de la contraprestación no exceda de lo necesario para preservar la equivalencia financiera con la contraprestación previamente ofrecida y obtenga la previa autorización de la CNMV, de conformidad con lo previsto en el artículo 33.1 del Real Decreto de OPAS.

A los efectos oportunos se deja expresa constancia de que el Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad equivalente al importe bruto por acción distribuido por razón de los siguientes acuerdos de reparto adoptados por la junta general ordinaria de accionistas de Hispania celebrada el pasado 4 de abril de 2018: (i) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 60.000.000 de euros; (ii) distribución extraordinaria de prima de emisión por importe de hasta 32.000.000 euros, y (iii) distribución extraordinaria de prima de emisión por un importe bruto total de hasta 215.000.000 euros.

Bidco dispone de los fondos necesarios para atender la contraprestación establecida. La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en metálico y estará garantizada mediante un aval de una entidad de crédito de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS.

El precio por cada acción de Hispania representa una prima de aproximadamente:

- (i) 18,4% con respecto al EPRA NNNNAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,15€ por acción de Hispania, ajustado por 0,41€ por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 (equivalente a 14,73€ por acción de Hispania) ;
- (ii) 24,5% con respecto al EPRA NNNNAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,15€ por acción de Hispania, ajustado por (a) 0,41€ por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 y (b) los honorarios de incentivo no provisionados de 77,6€ millones de euros o 0,71€ por acción de Hispania (el “**Honorario del Incentivo Adicional**”<sup>1</sup>), equivalente a 14,02€ por acción de Hispania);
- (iii) 12,5% con respecto al EPRA NAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,93€ por acción de Hispania, ajustado por 0,41€ por acción de dividendo pagado en marzo de 2018 (equivalente a 15,51€ por acción de Hispania);
- (iv) 17,9% con respecto al EPRA NAV reportado a 31 de diciembre de 2017 de 15,93€ por acción de Hispania, ajustado por (a) 0,41€ por acción de dividendo pagado en

---

<sup>1</sup> El Honorario de Incentivo Adicional de 77,6€ millones o 0,71€ por acción de Hispania está basado en unos honorarios de incentivo totales de 173€ millones pagables a Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (“**Azora**”), de los cuales solamente 95€ millones están provisionados en EPRA NAV reportado a 31 de diciembre 2017, estimados en base al precio de la Oferta y al cálculo de los honorarios de incentivo de Azora según la metodología reportada en el Folleto de la OPV de Hispania con fecha de 3 de marzo de 2014.

marzo de 2018 y (b) el Honorario de Incentivo Adicional, equivalente a 14,80€ por acción de Hispania);

- (v) 5,0 por ciento con respecto al precio medio ponderado por volumen de 16,62€ por acción de Hispania para el periodo de un mes finalizado el 28 de marzo de 2018 (“Último Día en el que la Cotización no estuvo Afectada”), siendo el día previo al periodo en el que se registraron volúmenes de contratación anormalmente elevados de acciones de Hispania en comparación con las SOCIMIs españolas comprendido entre el 29 de marzo de 2018 hasta el 4 de abril de 2018<sup>2</sup>;
- (vi) 7,9 por ciento al precio medio ponderado por volumen de 16,17€ por acción de Hispania para el período de tres meses hasta el Último Día en el que la Cotización no estuvo Afectada;
- (vii) 13,6 por ciento al precio medio ponderado por volumen de 15,36€ por acción de Hispania para el período de seis meses hasta el Último Día en el que la Cotización no estuvo Afectada.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, Bidco considera que el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto de OPAS, en la medida que el mismo ha sido el precio más alto pagado por el Oferente en los 12 meses anteriores previos a la Oferta, y será justificado mediante el correspondiente informe de valoración elaborado de conformidad con lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto de OPAS, que será presentado junto con el Folleto Explicativo. Sin perjuicio de lo anterior, la consideración de la contraprestación como precio equitativo está sometida al criterio de la CNMV.

## **9. CONDICIONES PARA LA EFICACIA DE LA OFERTA**

De acuerdo con el artículo 13 del Real Decreto de OPAS, la Oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (i) La aceptación de la Oferta por accionistas de la Sociedad Afectada titulares, en su conjunto, del número de acciones necesario que permita al Oferente ser titular del 50% más una acción, del total de las acciones de la Sociedad Afectada, esto es, 54.584.772 acciones.
- (ii) La no aprobación por la junta general de accionistas de la Sociedad Afectada, con carácter previo a la finalización del periodo de aceptación de la Oferta, de cualquier resolución en virtud de la cual se acuerde:
  - (a) La modificación de los artículos de los estatutos de la Sociedad Afectada que a continuación se relacionan: artículo 2, relativo al objeto social; artículo 3,

---

<sup>2</sup> Los volúmenes de contratación de las acciones de Hispania (calculados sobre el número de acciones intercambiadas en cada sesión de cotización) se incrementaron por 187%, 172% y 271% comparados con la media de volúmenes de contratación durante el mes anterior a las fechas 29 de marzo de 2018, 3 de abril de 2018 y 4 de abril de 2018 respectivamente, frente a un descenso en volúmenes contratados del 9%, 8% y 31% respectivamente para las SOCIMIs españolas (calculado como la media ponderada de los volúmenes de contratación de Merlin Properties, Inmobiliaria Colonial y Lar España) durante el mismo periodo.

relativo a la duración de la Sociedad Afectada; artículos 5, 12, 13 y 14, relativos al capital social; artículo 8, relativo a las prestaciones accesorias; artículos 23 y 31 relativos al funcionamiento de la junta general de accionistas; artículos 34, 35, 38, 40, 41 y 44, relativos al funcionamiento del consejo de administración; y artículo 56 relativo a los dividendos.

- (b) La ejecución por parte de la Sociedad Afectada de una fusión, escisión, una cesión global de activos y pasivos o la emisión de nuevos instrumentos de deuda.
- (c) La venta o gravamen de activos por un valor de transacción agregado superior al 5% NAV de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, a efectos de lo previsto en el artículo 26 del Real Decreto de OPAS, la Oferta está sujeta al cumplimiento de la siguiente condición:

- (i) La autorización (o la falta de oposición en virtud de la expiración del correspondiente período de espera) de la Oferta por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).

#### **10. NOTIFICACIONES EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y AUTORIZACIONES DE OTROS ORGANISMOS SUPERVISORES**

El Oferente considera que la adquisición de acciones de Hispania pretendida a través de la Oferta constituye una concentración económica de dimensión española a los efectos de la Ley 15/2007, de 3 de julio, *de Defensa de la Competencia* y, por lo tanto, que la adquisición de las acciones objeto de la Oferta requiere la notificación, obtención de autorización o no oposición de las autoridades de defensa de la competencia. Asimismo, el Oferente considera que dicha adquisición no precisa de la autorización o notificación a ningún organismo o autoridad de supervisión nacional o extranjero distinto de la CNMV y de la CNMC.

La solicitud de autorización de la adquisición objeto de la Oferta a la CNMC será presentada por el Oferente dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud de autorización de la Oferta a la CNMV.

#### **11. ACUERDOS RELATIVOS A LA OFERTA**

En relación con la Oferta, Bidco no ha alcanzado ningún acuerdo con ningún accionista de la Sociedad Afectada, con su consejo de administración o con alguno de sus miembros.

#### **12. INICIATIVAS EN MATERIA BURSÁTIL**

En el caso de que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, el Oferente ejercitará su derecho de venta forzosa al Precio de la Oferta (ajustado conforme a lo previsto en la cláusula 8), si bien en este caso ajustado dicho precio por acción a la baja en una cantidad equivalente al importe bruto por acción de cualquier Distribución llevada a cabo entre la liquidación de la Oferta y la ejecución de la venta forzosa. La ejecución de la operación de venta forzosa consecuencia del ejercicio

del referido derecho dará lugar, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Real Decreto de OPAS y la normativa relacionada, a la exclusión de las acciones de la Sociedad Afectada de cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Dicha exclusión será efectiva en la fecha en la que la operación de venta forzosa se liquide.

En caso de que no se cumplan las condiciones previstas en el artículo 136 de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad Oferente podría contemplar la posibilidad de promover la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada.

### **13. OTRA INFORMACIÓN**

A juicio de la Sociedad Oferente, no existe, a fecha del presente anuncio, otra información que pueda resultar necesaria para una adecuada comprensión del mismo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 32.1 del Real Decreto de OPAS, desde la publicación del presente anuncio y hasta la presentación del Folleto Explicativo, el Oferente, los miembros de sus órganos de administración y dirección, sus accionistas de control, sus asesores, las personas con las que actúe concertadamente y las demás que intervengan en la presente Oferta se abstendrán de difundir o publicar por cualquier medio cualquier dato o información que no conste en el presente anuncio.

*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 la Sociedad Afectada 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.*

*En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2.b) de la Norma Quinta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, a partir de la fecha del presente anuncio deberá suspenderse la operativa del contrato de liquidez de la Sociedad Afectada en el caso de que exista.*

En Madrid, a 5 de abril de 2018

**ALZETTE INVESTMENT S.À R.L.**

---

Firmado: Diana Hoffmann

Título: BRE/Management 9  
Administrador

---

Firmado: Paul-Alexandre Rischard

S.A./ Título: BRE/Management 9 S.A./  
Administrador

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES PARA SU DIFUSIÓN, PUBLICACIÓN O DISTRIBUCIÓN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA O EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN DONDE SEA ILEGAL SU DISTRIBUCIÓN.**

La emisión, ejercicio o venta de valores en la Oferta están sujetos a restricciones legales y regulatorias en ciertas jurisdicciones. Bidco no asume ninguna responsabilidad en caso de que haya una violación por alguna persona de dichas restricciones.