

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL

12 de agosto de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 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), OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. pone en su conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Con fecha de hoy la Sociedad ha recibido, para su publicación como Hecho Relevante, por parte de la sociedad de nacionalidad irlandesa PROMONTORIA BRAVO DESIGNATED ACTIVITY COMPANY (el “**Oferente**”) el anuncio de la oferta de adquisición de acciones de la Sociedad, dirigido a todos los accionistas de la Sociedad, que el Oferente tiene previsto llevar a cabo y que se acompaña como anexo.

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.

Josep Borrel
Presidente y Consejero Delegado

ANUNCIO DE OFERTA DE COMPRA DE ACCIONES DIRIGIDA A LOS ACCIONISTAS DE OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

El presente anuncio (el “**Anuncio**”) de oferta de adquisición de acciones de Optimum RE Spain SOCIMI, S.A. (“**Optimum**” o la “**Sociedad**”) se publica en el contexto de una adquisición de una participación superior al 50% en el capital de la Sociedad y con objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7 de los Estatutos Sociales de Optimum (la “**Oferta**”).

1. Descripción de la operación. Obligación de formular la oferta

1.1 Descripción de la operación.

Promontoria Bravo Designated Activity Company (el “**Oferente**”) ha suscrito en fecha 12 de agosto de 2019 un compromiso irrevocable de compraventa (“**Compromiso Irrevocable**”) con accionistas de Optimum que, de forma agregada, son titulares de, aproximadamente, el 92,88% de las acciones de la Sociedad (los “**Accionistas Suscriptores**”), y en virtud del cual el Oferente (i) realiza una oferta de adquisición sobre las acciones de los Accionistas Suscriptores; y (ii) se compromete a extender dicha oferta de adquisición sobre las acciones del resto de accionistas de la Sociedad que no suscribieron dicho Compromiso Irrevocable (conjuntamente con los Accionistas Suscriptores, los “**Accionistas**”).

En virtud del Compromiso Irrevocable, el Oferente y los Accionistas Suscriptores han acordado que los Accionistas Suscriptores transferirán al Oferente sus acciones libres de cargas y gravámenes y que el Oferente adquirirá dichas acciones de los Accionistas Suscriptores en el marco de la Oferta mediante el pago del precio acordado en dicho Compromiso Irrevocable en los términos descritos en el presente Anuncio, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva (según se define más adelante) en la Fecha de Cierre. En este sentido, el precio acordado en el Compromiso Irrevocable consiste en una de las siguientes dos (2) alternativas, a elección de cada uno de los Accionistas Suscriptores:

- (i) Alternativa 1: un precio de 14,05€ por acción, que será satisfecho (a) en un 75% (*i.e.* 10,54€ por acción), en la Fecha de Cierre (tal y como se define más adelante) y (b) en un 25% (*i.e.* 3,51€ por acción), 18 meses después de la Fecha de Cierre (tal y como se define más adelante) (el “**Pago Aplazado**”); o
- (ii) Alternativa 2: un precio de 13,28€ por acción, que será satisfecho íntegramente en la Fecha de Cierre.

El Compromiso Irrevocable prevé que en caso de que los Accionistas Suscriptores opten por la opción (i) anterior, el Oferente entregará a BMB Investment Management S.L.U. una garantía personal limitada otorgada por Cerberus Institutional Real Estate Partners IV, en garantía de dicho Pago Aplazado a favor de los Accionistas Suscriptores que hayan optado por dicha alternativa (la “**Garantía**”) junto con las correspondientes opiniones legales de capacidad y ejecutabilidad sobre dicha Garantía. La entrega de dicha Garantía y opiniones legales se encuentra supeditado al cumplimiento de la Condición Suspensiva. Una copia de la Garantía y de las referidas opiniones legales que se otorgarán una vez se liquide la Oferta se pondrá a disposición de los Accionistas en la forma descrita más adelante.

1.2 Obligación de formular la Oferta

En atención a lo previsto en la cláusula 7 (ii) de los estatutos sociales de la Sociedad, que establece que “*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación 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*”, el Compromiso Irrevocable prevé que, con carácter previo a la adquisición de

las acciones de los Accionistas Suscriptores, el Oferente hará extensiva la oferta realizada a los Accionistas Suscriptores a los restantes Accionistas, para que éstos puedan transmitir sus acciones en la Sociedad al Oferente en los mismos términos de la transmisión de los Accionistas Suscriptores.

El Oferente manifiesta que la Oferta y, por tanto, la adquisición de una participación mayoritaria del capital social de la Sociedad, no constituye una concentración económica de dimensión española a efectos de defensa de la competencia y, por tanto, no requiere la obtención de autorización de las autoridades de defensa de la competencia nacionales. Asimismo, el Oferente manifiesta que la Oferta no precisa de la autorización de, o notificación a, ningún organismo o autoridad de supervisión nacional o extranjero.

2. Identificación de la Sociedad

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Barcelona, Paseo de Gracia 77, 5ª planta, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Torno 44.650, Folio 53, Hoja B-462365 y provista de N.I.F. A-87079208.

Optimum tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (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 exigidos para estas sociedades.
- (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, o la norma que la sustituya en el futuro.

El capital social de Optimum asciende en la actualidad a 50.000.000 €, estando representado por 5.000.000 acciones ordinarias de 10,00 € de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, de una única clase y serie, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La totalidad de las acciones que integran el capital de Optimum están incorporadas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, en el segmento de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMI) (“MAB”). La estructura del capital social de Optimum a la fecha del presente anuncio es la siguiente:

Accionistas	Número de acciones	% del capital social
Accionistas Suscriptores	4.644.111	92,88%
Restantes Accionistas	328.312	6,57%
Autocartera	27.577	0,55%
Total	5.000.000	100%

3. Identificación del Oferente

El Oferente, esto es, Promontoria Bravo Designated Activity Company, es una sociedad de nacionalidad irlandesa, con domicilio social en 3rd Floor Fleming Court, Fleming's Place, Dublín, 4, Irlanda, constituida en fecha 26 de julio de 2019, inscrita en el Registro Mercantil correspondiente con el número de incorporación 654233.

El capital social autorizado del Oferente asciende en la actualidad a 1.000.000€ y está dividido en 1.000.000 acciones ordinarias de 1.00€ de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas.

A la fecha del presente Anuncio, el Oferente es una sociedad afiliada de Cerberus Capital Management, LP, una entidad registrada con la Comisión de Valores y Bolsa de los Estados Unidos (*United States Securities and Exchange Commission*) con domicilio en Corporation Trust Center 1209 Orange St, Legal Address Additional Address, New Castle, Wilmington, Delaware (Estados Unidos).

4. Valores a los que se dirige la Oferta

La presente Oferta se dirige a todas las acciones de Optimum, a excepción de las 27.577 acciones 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 y en atención a la práctica de mercado). En consecuencia, la Oferta se dirige a 4.972.423 acciones de Optimum, representativas del 99,45% del capital social.

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 Optimum a los Accionistas se formula como una compraventa. Los Accionistas de Optimum que acepten la Oferta (los “**Accionistas Vendedores**”) recibirán como contraprestación por la venta de sus acciones el Precio de la Oferta, consistente en una de las siguientes alternativas, a elección de cada uno de los Accionistas Vendedores:

- (i) Alternativa 1: un precio de 14,05€ por acción, que será satisfecho (a) en un 75% (*i.e.* 10,54€ por acción), en la Fecha de Cierre (tal y como se define más adelante) y (b) el Pago Aplazo (esto es, un 25% (*i.e.* 3,51 € por acción), 18 meses después de la Fecha de Cierre (tal y como se define más adelante) (*i.e.* 17 de marzo de 2021); o
- (ii) Alternativa 2: un precio de 13,28€ por acción, que será satisfecho íntegramente en la Fecha de Cierre.

En caso de que los Accionistas Vendedores opten por la opción (i) anterior, el Oferente entregará a los Accionistas Vendedores la Garantía junto con las opiniones legales de capacidad y ejecutabilidad de la misma, en la forma que se describe más adelante. La Garantía se otorgará de conformidad con lo descrito en el apartado 9.4 siguiente.

El Oferente pone a disposición de los Accionistas para su revisión, el texto de la Garantía y de las opiniones legales de capacidad y ejecutabilidad de la misma, que se formalizarán en la Fecha de Cierre. Los Accionistas que deseen una copia del texto de la Garantía (pendiente de

formalizar) y de las mencionadas opiniones legales podrán solicitarla por correo electrónico a la dirección liquidacion@renta4.es.

El Precio de la Oferta coincide con el precio por acción acordado con los Accionistas Suscriptores.

El Precio de la Oferta se liquidará en efectivo conforme a lo indicado en el apartado 9.3 del presente Anuncio.

6. Condición de la Oferta

La Oferta (así como el Compromiso Irrevocable) está sujeta a la condición consistente en la aceptación de la misma por un número mínimo de 4.500.000 acciones representativas del 90% del capital social de la Sociedad (“**Condición Suspensiva**”).

En consecuencia, si la Oferta no consigue el número mínimo de aceptaciones al que está condicionada y el Oferente no renuncia a la Condición Suspensiva, tanto la Oferta como el Compromiso Irrevocable quedarán sin efecto.

7. Financiación de la Oferta

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 uno o más entidades afiliadas y/o gestionadas dentro del grupo del Oferente y podrá ser financiada parcialmente con financiación externa. En el supuesto de que el Oferente opte por recurrir a financiación externa para financiar parcialmente el pago del Precio de la Oferta, ello no afectará negativamente al cierre de la operación.

8. Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 20 días hábiles bursátiles contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación de este Anuncio. En consecuencia, el plazo de aceptación comenzará el día 13 de agosto de 2019 y finalizará el día 9 de septiembre de 2019.

A efectos del cómputo del referido plazo, se incluirá tanto el día inicial como el último del mismo.

Una vez finalizado el plazo de aceptación de la Oferta, en caso de que no se cumpla la Condición Suspensiva, tanto la Oferta como el Compromiso Irrevocable quedarán sin efecto, lo que se comunicaría mediante la remisión del correspondiente hecho relevante.

9. Formalidades de aceptación y forma y plazo de pago de la contraprestación

9.1 Procedimiento de aceptación de la Oferta

Los Accionistas de Optimum que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear en la que se encuentren depositadas sus acciones para manifestar (i) su declaración de aceptación de la Oferta con respecto a la totalidad o parte de las acciones de las que sean titulares, (ii) manifestar la opción de Precio de la Oferta (en caso de acogerse a la Alternativa 1 (opción con Pago Aplazado), manifestar la aceptación de la Garantía y que BMB Investment Management S.L.U. sea su representante en los términos de la Garantía) y (iii) designar la cuenta de efectivo en la que habrá de abonarse el Precio de la Oferta conforme a los términos y condiciones de la Oferta.

El Oferente ha designado a Renta 4 Banco, S.A (la “**Entidad Agente**”), con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid, 28036, con número de identificación fiscal (NIF) A-

82473018 e inscrita en el registro Mercantil de Madrid, como entidad encargada de intervenir la operación de adquisición de acciones que pueda resultar de la Oferta y como entidad encargada de la liquidación de dicha operación.

Las entidades participantes en Iberclear se encargarán de recoger las aceptaciones por escrito y a transmitir estas a la Entidad Agente 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 Optimum 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 la Entidad Agente, los datos relativos al número total acumulado de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas por los Accionistas Vendedores.

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

9.2 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 en el plazo máximo de 5 días hábiles desde la fecha de finalización del plazo de aceptación y, posteriormente, el resultado de la aceptación de la Oferta será publicado por la Sociedad el 16 de septiembre de 2019 a partir de las 12.00 horas, en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/OPTIMUM_RE_SPAIN_SOCIMI_S_A_ES0105174009.aspx) vía Hecho Relevante y en la página web de la Sociedad (www.bmbcap.es).

9.3 Intervención y liquidación de la Oferta

La adquisición de las acciones y el pago de la contraprestación ofrecida en la Oferta se intervendrá por la Entidad Agente, que actúa como intermediario de la operación de adquisición y liquidación por cuenta del Oferente, con arreglo al siguiente procedimiento:

El día hábil bursátil inmediatamente posterior a la publicación del resultado de la Oferta (Fecha de Cierre) se procederá a la liquidación de la Oferta de la siguiente manera:

- Mediante dos eventos tipo TEND, se darán de baja las acciones de los Accionistas Vendedores de la Oferta en sus dos modalidades.
- Para los Accionistas Vendedores que opten por la Alternativa 1 (opción con Pago Aplazado), la Entidad Agente realizará los abonos correspondientes al 75% a las entidades participantes que correspondan. El 25% restante se abonará por el mismo procedimiento 18 meses después de la Fecha de Cierre (i.e. 17 de marzo de 2021).

- Para los Accionistas Vendedores que opten por la Alternativa 2 el pago se realizará mediante un evento tipo EFEA a través de Iberclear íntegramente en la Fecha de Cierre.

Se considerará como fecha de contratación y liquidación de la oferta el día bursátil inmediatamente posterior a la fecha en que se publique formalmente el resultado de la Oferta tras la finalización del periodo de aceptación, de acuerdo con lo previsto en el apartado 9.2 anterior (la “**Fecha de Cierre**”). Por tanto, el Oferente adquirirá las acciones de los Accionistas Vendedores al Precio de la Oferta en la Fecha de Cierre, sin perjuicio del Pago Aplazado a aquellos Accionistas Vendedores que hubiesen optado por el mismo de conformidad con los términos del apartado 5(i)).

9.4 Calendario de la Oferta

De acuerdo con lo previsto en los apartados anteriores, el calendario de los principales hitos de la Oferta sería el siguiente:

- Inicio del período de aceptación de la Oferta: 13 de agosto de 2019.
- Finalización del período de aceptación de la Oferta: 9 de septiembre de 2019.
- “Record Date”: 12 de septiembre de 2019.
- Recepción de los ficheros de las entidades depositarias de las acciones: 13 de septiembre de 2019 (en la que habrá de indicarse la cuenta de abono del Precio).
- Publicación del resultado de la Oferta: 16 de septiembre de 2019.
- Fecha de Cierre (liquidación de las operaciones): 17 de septiembre de 2019.

9.5 Pago Aplazado y Garantía

Se pone de manifiesto, que los Accionistas Vendedores que acepten el Precio de la Oferta optando por la Alternativa 1, esto es, a un precio de 14,05€ por acción, que será satisfecho (a) en un 75% (*i.e.* 10,54€ por acción), en la Fecha de Cierre (tal y como se define más adelante) y (b) en un 25% (*i.e.* 3,51€ por acción), 18 meses después de la Fecha de Cierre, que el importe del Pago Aplazado se abonará en la cuenta de efectivo que hayan designado en la declaración de aceptación descrita en el apartado 9.1 anterior.

En el supuesto de que con posterioridad a la Fecha de Cierre cualesquiera Accionistas Vendedores deseen que por cualquier motivo el pago del Precio (incluyendo el Pago Aplazado para aquellos Accionistas Vendedores que hubieran optado por el mismo) se realice a una cuenta bancaria distinta de la comunicada en el momento de la aceptación de la Oferta, deberá informar de ello a la Entidad Agente mediante correo certificado con acuse de recibo dirigido a la dirección Renta 4 Banco, S.A., Paseo de la Habana, 74 (28036-Madrid), a la atención del Departamento de Liquidación, así como por correo electrónico a la dirección liquidacion@renta4.es.

Asimismo, el Oferente entregará a BMB Investment Management S.L.U. la Garantía otorgada a favor de los Accionistas Vendedores mediante la suscripción de la misma en la Fecha de Cierre, con expresa manifestación de que la misma es irrevocable, junto con las opiniones legales de capacidad y ejecutabilidad emitidas en relación con dicha Garantía.

Los Accionistas Vendedores podrán acreditar su derecho a ser beneficiarios de la Garantía mediante la entrega por parte de la entidad participante en Iberclear de la aceptación de la Oferta conforme a lo descrito en el apartado 9.1 anterior y de la orden de transferencia de sus acciones.

Loa Accionistas que hubieran optado por recibir el Precio de la Oferta mediante la Alternativa 1 (opción con Pago Aplazado), podrán solicitar por correo electrónico a la dirección liquidacion@renta4.es copia de la Garantía finalmente firmada, así como copia de las opiniones legales emitidas por dos despachos de abogados referidas a capacidad y ejecutabilidad de la Garantía.

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 Optimum 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 Optimum supone para el grupo de **Cerberus Capital Management, LP, entidad afiliada** 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 Optimum

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 Optimum, con el fin de adaptarlos a la nueva estructura accionarial de la Sociedad, incluyendo a efectos enunciativos la modificación de la composición del Consejo de Administración de la Sociedad con el fin de adecuarla a la nueva estructura accionarial de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, es intención del Oferente mantener el régimen aplicable de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a la Sociedad

En Dublin, a 12 de agosto de 2019

Promontoria Bravo Designated Activity Company

Dña. Mary Murphy
Cargo: Administradora (*Director*)