

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. REFERIDO AL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y PARA EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN SEGUNDA CONVOCATORIA, EN SU CASO. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS.

1. OBJETO DEL INFORME

El Consejo de Administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante e indistintamente, “**Testa Residencial**” o la “**Sociedad**”) ha acordado en su sesión del día 27 de julio de 2017 convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el día 14 de septiembre de 2017, en primera convocatoria y para el día 15 de septiembre de 2017, en segunda convocatoria, en su caso, y someter a dicha Junta General, como punto primero del orden del día, la aprobación de un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido se aprobó mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (en adelante, el “**Reglamento del Registro Mercantil**”).

A fin de facilitar a los accionistas la comprensión de la operación que motiva la propuesta de aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias que se somete a su consideración, el presente informe contiene:

- (i) en primer lugar, una justificación de la necesidad de realizar el aumento que se propone;
- (ii) en segundo lugar, una descripción de las características de dicho aumento de capital, incluyendo la cuantía del mismo y el número de acciones a emitir; y
- (iii) en tercer lugar, una transcripción literal de la propuesta de acuerdo de aumento de capital que se somete a la consideración y eventual aprobación de los accionistas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

1. Refuerzo patrimonial de Testa Residencial

Testa Residencial es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) dedicada eminentemente a la adquisición y promoción de bienes

inmuebles de naturaleza urbana residencial para su arrendamiento a terceros, incluyendo la actividad de rehabilitación.

La Sociedad, en línea con las ampliaciones de capital realizadas, en primer lugar, a los efectos de integrar el patrimonio residencial de Metrovacesa, S.A. con ocasión de su escisión total, y, en segundo, con motivo de las aportaciones no dinerarias de activos inmobiliarios de uso residencial realizadas con fecha de 7 de marzo de 2017, pretende llevar a cabo un proceso de reforzamiento de sus fondos propios y de adquisición de nuevos inmuebles de uso residencial destinados a su explotación en arrendamiento a terceros que permitirá, (i) poner en valor a la Sociedad e incrementar su liderazgo en España en el sector de alquiler de inmuebles de uso residencial, (ii) mejorar su eficiencia operativa y financiera como consecuencia del incremento de su tamaño, (iii) permitir la entrada en su capital social a Acciona Real Estate, S.A.U. ("**Acciona Real Estate**"), sociedad con amplia experiencia en la gestión y promoción de viviendas, así como (iv) consolidar la propiedad sobre la totalidad de un inmueble del que ya es propietaria parcialmente la Sociedad mediante la aportación de fincas por Real Estate Deal II, S.A. (en liquidación) .

En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad propone someter a la consideración de la Junta General de Accionistas de la Sociedad un aumento de capital social (el "**Aumento de Capital**") con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en activos inmobiliarios de uso residencial (ya sea mediante su aportación directa, ya sea a través de sociedades propietarias de los mismos).

El Aumento de Capital está justificado a nivel empresarial en cuanto a que:

- (i) contribuye a un intenso refuerzo de los fondos propios de Testa Residencial, lo cual permitirá a la Sociedad optimizar y mejorar su capacidad para obtener financiación;
- (ii) reforzará el liderazgo de la Sociedad en el segmento de negocio de inmuebles residenciales en alquiler en España;
- (iii) incrementará sustancialmente el patrimonio de Testa Residencial generando considerables economías de escala derivadas del mayor volumen de activos titularidad (directa o indirecta) de la Sociedad, sinergias de ahorro de costes y una mejoría en las condiciones de contratación con proveedores y acreedores comerciales y financieros;
- (iv) incrementará, igualmente, el patrimonio en renta de Testa Residencial, lo que supondrá una mayor diversificación de sus ingresos;

- (v) permitirá la entrada en su accionariado de un profesional en el sector inmobiliario como Acciona Real Estate, aportando así conocimiento y experiencia al negocio de la Sociedad; y
- (vi) en definitiva, engrosará los fondos propios de la Sociedad con activos atractivos para el mercado, lo que proporcionará más liquidez a sus acciones y contribuirá positivamente a la cotización de sus acciones en un corto plazo.

2. **El aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias**

Como consecuencia de lo anterior, el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la adopción de un acuerdo de aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en activos inmobiliarios de carácter residencial y participaciones sociales y acciones de sociedades propietarias o titulares de derechos sobre activos inmobiliarios de las mismas características, al objeto de reforzar la actividad empresarial de la Sociedad y sus fondos propios. Los activos que se aportarán son los que se identifican en el apartado 4 del presente informe (los “**Activos**”).

A dichos efectos, el Consejo de Administración propone la adopción de un acuerdo de aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe global de 341.190.631,23 (valor nominal más prima de emisión), sin perjuicio de la potencial suscripción incompleta conforme a lo previsto en el apartado 3.11 siguiente.

El Consejo de Administración es consciente de que Acciona Real Estate ha decidido aportar sus activos inmobiliarios a la Sociedad no solo por su gran potencial de crecimiento, sino también por las expectativas de liquidez que se generarán cuando se acuerde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado organizado, lo que muy probablemente se producirá en un futuro dada la naturaleza SOCIMI que tiene la Sociedad.

En ese sentido, Acciona tendrá el derecho de exigir la amortización de las acciones que recibe ahora como consecuencia del Aumento de Capital, si llegado el 21 de septiembre de 2022 no se hubiera consumado el proceso de admisión a negociación en el mercado continuo de las acciones de la Sociedad. La amortización se formalizaría mediante una reducción de capital social consistente (a) en la devolución a Acciona Real Estate de los Activos que ahora se aportan como aportaciones no dinerarias en el Aumento de Capital, y que en esa fecha retuviese la Sociedad, o (b) mediante la entrega del importe correspondiente en efectivo. Sin perjuicio del compromiso asumido por la Sociedad, el acuerdo de reducción de capital social y amortización de acciones se sometería a la aprobación de la junta general de accionistas.

3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS

1. Importe del aumento de capital social

Se propone aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal de 26.876.786,78 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.687.678.678 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes. Las acciones de nueva emisión se emitirán asimismo con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión total por el conjunto de la ampliación de 314.313.844,45 euros.

De esta manera, las acciones de nueva emisión se emitirán por su valor nominal, es decir, 0,01 euros por acción, más una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida. Este tipo de emisión se ha calculado sobre la base de las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al valor liquidativo neto de la Sociedad y, por tanto, es coherente con el método de valoración utilizado en las últimas ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad con ocasión de la aportación a la Sociedad del negocio residencial de Metrovacesa, S.A. en el contexto de la escisión total de esta última sociedad, así como de la aportación de activos inmobiliarios de uso residencial por parte de sus accionistas mayoritarios (o sociedades de sus grupos) y la sociedad Compañía Inmobiliaria Urbanizadora Vasco-Aragonesa, S.A. durante este ejercicio.

2. Tipo de emisión e importe efectivo del aumento de capital social

Las acciones de nueva emisión se emitirán por su valor nominal, es decir, 0,01 euros por acción, más una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida.

3. Derecho de suscripción preferente

En el aumento de capital social propuesto no existe un derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones por tratarse de un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

4. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

El aumento de capital social propuesto se suscribirá por las entidades que se identifican en el apartado 4 del presente informe (las "**Sociedades Aportantes**"), mediante la aportación de los Activos citados en dicho apartado dentro del plazo comprendido entre la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas y el día [15 de noviembre] de 2017 (ambos inclusive).

La suscripción y desembolso del aumento de capital social propuesto se formalizará mediante el otorgamiento por parte de las Sociedades Aportantes de una o varias escrituras de suscripción y desembolso del aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias durante el periodo de suscripción previsto en el párrafo anterior. Una vez todas las Sociedades Aportantes hayan otorgado las referidas escrituras de suscripción y desembolso del aumento de capital social con cargo a los Activos o una vez finalizado el periodo de suscripción previsto en el párrafo anterior, la Sociedad procederá al otorgamiento de la correspondiente escritura de ejecución del aumento de capital social.

5. Contravalor

El contravalor del aumento de capital social propuesto consistirá en los Activos detallados en el apartado 4 del presente informe.

6. Fecha de ejecución del aumento de capital

El acuerdo de aumento de capital social a que se refiere el presente informe se llevará a efecto mediante su adopción por la Junta General, sin perjuicio de la delegación que pueda otorgarse al Consejo de Administración de acuerdo con el apartado 3.12 de este informe.

7. No aplicación y renuncia del régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea

Las aportaciones no dinerarias objeto de este aumento de capital no aplicarán el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, regulado en el Título VII del Capítulo VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”), respecto de aquellas aportaciones no dinerarias efectuadas que tengan la consideración de “canje de valores” o “aportaciones no dinerarias especiales” en el sentido de los artículos 76 y 87 de la LIS, que estarán sujetas por tanto al régimen general de tributación establecido en la LIS.

Por lo tanto, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89.1 de la LIS y en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, la Sociedad presentará, en la forma y plazos previstos legal y reglamentariamente, una comunicación a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes en la que, *inter alia*, se indicará la no aplicación y renuncia por el Régimen Fiscal Especial por parte de la Sociedad respecto a las aportaciones no dinerarias realizadas.

8. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

9. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza y registro contable de las mismas a Santander Investment, S.A..

10. Suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital, para el caso en particular de que no se aportara alguno de los Activos.

11. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Como consecuencia del aumento de capital y en el caso de que éste resulte íntegramente suscrito y desembolsado, se propone modificar el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, quedando redactado como sigue:

“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL

1. *El capital social se fija en la suma de 125.863.269,15€, dividido en 12.586.326.915 acciones, de un céntimo de euro (0,01 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.*

2. *El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.”*

12. Delegación de facultades de ejecución

Como parte del acuerdo de aumento de capital social que se somete a la aprobación de la Junta General, se propone la delegación en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de elevar a público el acuerdo de aumento de capital social, así como la facultad de establecer las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el propio acuerdo de Junta; todo ello en los términos previstos en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se propone delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, las más amplias facultades para desarrollar, formalizar y ejecutar el acuerdo de aumento de capital, en general, realizando cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento incluyendo, a título enunciativo pero no exhaustivo, la formalización de la suscripción y desembolso del aumento de capital, la adopción de los acuerdos que corresponda para la ejecución del aumento y la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales, relativo al capital social, en orden a acomodar la cifra efectiva de capital social y el número de acciones que resulten de la suscripción completa o incompleta del aumento de capital.

4. INFORMACIÓN SOBRE LAS APORTACIONES NO DINERARIAS PROYECTADAS EN EL AUMENTO

1. Descripción de las aportaciones no dinerarias proyectadas, valoración e identificación de los aportantes. Número de acciones emitidas en contraprestación

Las acciones objeto del aumento de capital social propuesto serán suscritas por ciertas entidades mediante la aportación de los Activos, en los términos previstos en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital y 168.2 del Reglamento del Registro Mercantil.

Los Activos que se aportarán en el aumento de capital social cuya aprobación se propone a los accionistas son los que se relacionan a continuación:

1. 15.262.075 participaciones sociales de la sociedad Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., numeradas de la 1 a la 2.034.511 y de la 2.087.281 a la 15.314.844 (todas ellas inclusive), representativas del 95,655% del capital social de la sociedad.
2. 16.633 acciones de la sociedad Valgrand 6, S.A.U., numeradas de la 1 a la 16.633 (ambas inclusive), representativas del 100% del capital social de la sociedad.
3. Fincas de uso residencial, sitas en Lérida, calle Albert Porqueras, 1-3-5 (Fincas registrales números 29609, 30751, 30752, 30753, 30754, 30755, 30756, 30757, 30758, 30759, 30760, 30761, 30762, 30763, 30764, 30765, 30766, 30767, 30768, 30769, 30770, 30771, 30772, 30773, 30774, 30775, 30776, 30777, 30778, 30779, 30780, 30781, 30782, 30783, 30784, 30785, 30786, 30787, 30788, 30789, 30790, 30791, 30792, 30793, 30794, 30795, 30796, 30797, 30798, 30799, 30800, 30801, 30802, 30803, 30804, 30805, 30806, 30807, 30808, 30809, 30810, 30811, 30812, 30813, 30814, 30815, 30816, 30817, 30818, 30819 y 30820 del Registro de la Propiedad número 3 de Lérida).

4. Fincas de uso residencial, sitas en Madrid, calle Calcio, 2 (Fincas registrales números 29378, 29379, 29380, 29381, 29382, 29383, 29385, 29386, 29387, 29388, 29389, 29390, 29392, 29393, 29394, 29395, 29396, 29397, 29399, 29400, 29401, 29402, 29403, 29404, 29406, 29408, 29409, 29410, 29411, 29414, 29416, 29417, 29418, 29421, 29422, 29423, 29424, 29425, 29426, 29427, 29428, 29429, 29430, 29364, 29365, 29366, 29367, 29368, 29369, 29370, 29371, 29372, 29373, 29374, 29375, 29376, 29314, 29315, 29316, 29317, 29318, 29319, 29320, 29321, 29322, 29323, 29324, 29325, 29326, 29327, 29328, 29329, 29330, 29331, 29332, 29333, 29334, 29335, 29336, 29337, 29338, 29339, 29340, 29341, 29342, 29343, 29344, 29345, 29346, 29347, 29348, 29349, 29350, 29351, 29352 y 29353 del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid).

Como contrapartida, cada una de las Sociedades Aportantes suscribirá el número de acciones que se indica a continuación, detallando también el valor nominal y la prima de emisión correspondiente a tales acciones:

Sociedad Aportante	Valoración Activos (€)	Acciones asignadas	Valor nominal (€)	Prima de emisión (€)	Aportación total (€)
Acciona Real Estate, S.A.U.	335.824.027,41	2.645.404.051	26.454.040,51	309.369.986,90	335.824.027,41
Real Estate Deal II, S.A., en liquidación	5.366.603,82	42.274.627	422.746,27	4.943.857,55	5.366.603,82
Total	341.190.631,23	2.687.678.678	26.876.786,78	314.313.844,45	341.190.631,23

2. Informe emitido por experto independiente

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el Consejo de Administración de Testa Residencial solicitó al Registro Mercantil de Madrid mediante escrito de fecha 3 de julio de 2017 la designación de experto independiente al objeto de formular informe sobre los activos a aportar a favor de Testa Residencial. El experto independiente designado fue Valtecnic, S.A., entidad homologada por el Banco de España e

inscrita desde el 7 de marzo de 1985 en el Registro Especial de Sociedades de Tasación con el número 11 (código 4311).

Con fecha de 25 de julio de 2017, y mediante instancia presentada por Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid, se ajustó el perímetro de la valoración por parte del experto independiente designado de forma que coincidiera, de forma exacta, con los Activos que constituyen el contravalor del aumento de capital no dinerario y se rectificaron igualmente ciertos errores.

Finalmente, con fecha 26 de julio de 2017, Valtecnic, S.A. emitió el correspondiente informe en el cual confirma que la valoración de los Activos se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emiten como contrapartida, y se pronuncia sobre el resto de aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

5. TEXTO DE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS QUE SE SOMETE A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El texto íntegro de la propuesta de aumento de capital social que se somete a la Junta General de Accionistas para su consideración y, en su caso, aprobación, es el siguiente:

* * *

PRIMERO EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS POR UN IMPORTE NOMINAL DE 26.876.786,78 EUROS Y POR UN IMPORTE GLOBAL (NOMINAL MÁS PRIMA DE EMISIÓN) DE 341.190.631,23 EUROS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AL AMPARO DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 297.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL. NO APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO VII DEL TÍTULO VII DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

1. Importe del aumento y tipo de emisión

Se acuerda aumentar el capital social de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (“**Testa Residencial**” o la “**Sociedad**”) por un importe nominal de 26.876.786,78 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.687.678.678 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes. Las acciones de nueva emisión se emitirán asimismo con una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión total por el conjunto de la ampliación de 314.313.844,45 euros.

De esta manera, las acciones de nueva emisión se emitirán por su valor nominal, es decir, 0,01 euros por acción, más una prima de emisión de 0,116946213484044 euros por acción emitida. Este tipo de emisión se ha calculado sobre la base de las valoraciones existentes de la Sociedad, realizadas en atención al valor liquidativo neto de la Sociedad y, por tanto, es coherente con el método de valoración utilizado en las últimas ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad con ocasión de la aportación a la Sociedad del negocio residencial de Metrovacesa, S.A. en el contexto de la escisión total de esta última sociedad, así como de la aportación de activos inmobiliarios de uso residencial por parte de sus accionistas mayoritarios (o sociedades de sus grupos) y la sociedad Compañía Inmobiliaria Urbanizadora Vasco-Aragonesa, S.A. durante este ejercicio.

En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de valor nominal más prima de emisión asciende a la cantidad de 341.190.631,23 euros, sin perjuicio de la potencial suscripción incompleta conforme a lo previsto en el apartado 9 siguiente.

2. Derecho de suscripción preferente

No existe un derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones por tratarse de un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

El aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias previsto será suscrito por las entidades identificadas más adelante (las “**Sociedades Aportantes**”) mediante la aportación de los Activos dentro del plazo comprendido entre la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas y el día 15 de noviembre de 2017 (ambos inclusive):

1. 15.262.075 participaciones sociales de la sociedad Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., numeradas de la 1 a la 2.034.511 y de la 2.087.281 a la 15.314.844 (todas ellas inclusive), representativas del 95,655% del capital social de la sociedad.
2. 16.633 acciones de la sociedad Valgrand 6, S.A.U., numeradas de la 1 a la 16.633 (ambas inclusive), representativas del 100% del capital social de la sociedad.
3. Fincas de uso residencial, sitas en Lérida, calle Albert Porqueras, 1-3-5 (Fincas registrales números 29609, 30751, 30752, 30753, 30754, 30755, 30756, 30757, 30758, 30759, 30760, 30761, 30762, 30763, 30764, 30765, 30766, 30767, 30768, 30769, 30770, 30771, 30772, 30773, 30774, 30775, 30776, 30777, 30778, 30779, 30780, 30781, 30782, 30783, 30784, 30785, 30786, 30787, 30788, 30789, 30790, 30791, 30792, 30793, 30794, 30795, 30796, 30797, 30798, 30799, 30800, 30801, 30802, 30803, 30804, 30805, 30806, 30807, 30808, 30809, 30810, 30811, 30812,

30813, 30814, 30815, 30816, 30817 30818, 30819 y 30820 del Registro de la Propiedad número 3 de Lérida).

4. Fincas de uso residencial, sitas en Madrid, calle Calcio, 2 (Fincas registrales números 29378, 29379, 29380, 29381, 29382, 29383, 29385, 29386, 29387, 29388, 29389, 29390, 29392, 29393, 29394, 29395, 29396, 29397, 29399, 29400, 29401, 29402, 29403, 29404, 29406, 29408, 29409, 29410, 29411, 29414, 29416, 29417, 29418, 29421, 29422, 29423, 29424, 29425, 29426, 29427, 29428, 29429, 29430, 29364, 29365, 29366, 29367, 29368, 29369, 29370, 29371, 29372, 29373, 29374, 29375, 29376, 29314, 29315, 29316, 29317, 29318, 29319, 29320, 29321, 29322, 29323, 29324, 29325, 29326, 29327, 29328, 29329, 29330, 29331, 29332, 29333, 29334, 29335, 29336, 29337, 29338, 29339, 29340, 29341, 29342, 29343, 29344, 29345, 29346, 29347, 29348, 29349, 29350, 29351, 29352 y 29353 del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid).

Como contrapartida, las Sociedades Aportantes suscribirán el número de acciones que se indica a continuación, detallando también el valor nominal y la prima de emisión correspondiente a tales acciones:

Sociedad Aportante	Valoración Activos (€)	Acciones asignadas	Valor nominal (€)	Prima de emisión (€)	Aportación total (€)
Acciona Real Estate, S.A.U.	335.824.027,41	2.645.404.051	26.454.040,51	309.369.986,90	335.824.027,41
Real Estate Deal II, S.A. en liquidación	5.366.603,82	42.274.627	422.746,27	4.943.857,55	5.366.603,82
Total	341.190.631,23	2.687.678.678	26.876.786,78	314.313.844,45	341.190.631,23

La suscripción y desembolso del aumento de capital social se formalizará mediante el otorgamiento, durante el periodo de suscripción previsto anteriormente, por las Sociedades Aportantes de una o varias escrituras de suscripción y desembolso de aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias. Una vez todas las Sociedades Aportantes hayan otorgado las referidas escrituras de suscripción y desembolso con cargo a los Activos o una vez finalizado el periodo de suscripción arriba previsto, la Sociedad procederá al otorgamiento de la correspondiente escritura de ejecución del aumento de capital social.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, Valtecnic, S.A., ha emitido informe de fecha 26 de julio de 2017, en el cual confirma que la valoración de los

activos a aportar se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emiten como contrapartida, y se pronuncia sobre el resto de aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 de la Ley de Sociedades de Capital, se ha puesto a disposición de los accionistas el texto literal de la propuesta de acuerdo de aumento de capital y el preceptivo informe del Consejo de Administración de la Sociedad.

4. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones, de la misma clase y serie que las existentes, atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

5. Contravalor

El contravalor del aumento de capital social propuesto consistirá en la aportación de los Activos detallados en el apartado 3 del presente acuerdo.

6. No aplicación y renuncia del régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea

Las aportaciones no dinerarias objeto de este aumento de capital no aplicarán el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, regulado en el Título VII del Capítulo VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”), respecto de aquellas aportaciones no dinerarias efectuadas que tengan la consideración de “canje de valores” o “aportaciones no dinerarias especiales” en el sentido de los artículos 76 y 87 de la LIS, que estarán sujetas por tanto al régimen general de tributación establecido en la LIS.

Por lo tanto, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89.1 de la LIS y en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, la Sociedad presentará, en la forma y plazos previstos legal y reglamentariamente, una comunicación a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes en la que, *inter alia*, se indicará la no aplicación y renuncia por el Régimen

Fiscal Especial por parte de la Sociedad respecto a las aportaciones no dinerarias realizadas.

7. Forma de representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza y registro contable de las mismas a Santander Investment, S.A..

8. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Como consecuencia del aumento de capital y en el caso de que éste resulte íntegramente suscrito y desembolsado, se acuerda modificar el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, quedando redactado como sigue:

“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL

1. *El capital social se fija en la suma de 125.863.269,15 €, dividido en 12.586.326.915 acciones, de un céntimo de euro (0,01 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.*
2. *El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.”*

9. Suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital, para el caso en particular de que finalmente no se aportara alguno de los Activos.

10. Ejecución del acuerdo y delegación específica de facultades en el Consejo de Administración

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en cualquiera de los consejeros, la facultad de elevar a público el acuerdo de aumento de capital, así como la facultad de establecer las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el propio acuerdo de Junta.

Asimismo, se propone delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, en cualquiera de sus miembros o apoderamiento en favor de una o varias personas, sean o no consejeros, las más amplias facultades, para desarrollar, formalizar y ejecutar el presente acuerdo de aumento de capital, firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, así como para realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital social acordado y, en particular, a título meramente enunciativo, para:

- a) fijar las condiciones del aumento de capital y los términos y condiciones de las correspondientes aportaciones en todo lo que no contradiga lo previsto en este acuerdo; en particular, y sin carácter limitativo, la individualización del valor asignado a cada uno de los Activos aportados (individual o agrupadamente) en el aumento de capital así como la indicación de las acciones concretas asignadas a cada uno de esos Activos, y a cada concreta Sociedad Aportante;
- b) modificar el artículo 5 de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital en orden a acomodar la cifra efectiva del capital social y el número de acciones que resulten a consecuencia de las suscripción completa o incompleta del aumento de capital, así como, en general, modificar cualesquiera otras disposiciones estatutarias que lo requieran, adaptándolas a la nueva cifra de capital resultante y al número total de acciones en circulación, con indicación expresa de que las mismas pertenecen a una misma clase y serie;
- c) realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener cuantas autorizaciones o verificaciones resulten necesarias para la ejecución del aumento de capital social;
- d) negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital social conforme a la práctica en este tipo de operaciones incluyendo, a título enunciativo pero no exhaustivo, la formalización de la suscripción y desembolso del aumento de capital y la adopción de los acuerdos que corresponda para su ejecución;
- e) redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento en relación con el aumento de capital social objeto del presente acuerdo; y
- f) comparecer ante el Notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, realizar cualquier actuación ante el Registro Mercantil y ante los Registros de la Propiedad que proceda, así como realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del presente acuerdo de aumento de capital en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil.

* * *