

**INFORME ÚNICO DE EXPERTO INDEPENDIENTE EN EL MARCO DE UN
AUMENTO DE CAPITAL NO DINERARIO DE TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.U.**

VALTECNIC, S.A., sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4.311, con domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana, 161, 2º 28046 y provista de CIF A-28903920 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 339, General 318, Sección 3, Folio 1, Hoja 63123-2 (“Valtecnic”), como síntesis del informe de tasación al efecto previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, sobre aportaciones no dinerarias y conforme a nuestra designación como Experto Independiente realizada por el Registrador Mercantil de Madrid, D. Manuel Casero Mejías, expediente número 536/17, a solicitud de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., (la “Sociedad” o “Testa Residencial”), realizada el 6 de julio de 2017, y a la instancia complementaria de fecha 25 de julio de 2017 presentada por la **Sociedad** en el nombrado Registro Mercantil de Madrid.

CERTIFICA

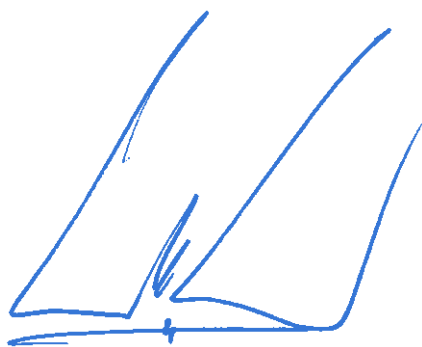
- I. Que, conforme al encargo recibido, Valtecnic ha realizado una valoración del conjunto patrimonial que integra los activos relacionados en el **Anexo 1** (la “Aportación”).
- II. Que la Sociedad pretende aprobar un aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias (el “Aumento de Capital No Dinerario”) por el que, en **contrapartida** a la aportación a la Sociedad de la Aportación, Testa Residencial emitiría y pondría en circulación 2.687.678.678 nuevas acciones ordinarias, de 0,01 euros de valor nominal unitario, con una prima de emisión total de 314.313.844,45 euros (equivalente a 0,116946213484044 por acción), por lo que el importe total de nominal y prima de emisión del Aumento de Capital No Dinerario ascendería a la cantidad de 341.190.631,23 euros.
- III. Que, en nuestra opinión, el valor de la Aportación es superior a 341.190.631,23 euros por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, hacemos constar expresamente que el importe total del nominal y la prima de emisión del Aumento de Capital No Dinerario referido en el Apartado II anterior **no es superior** a la valoración de la Aportación indicada.

- IV. Que se incluyen en el **Anexo 2** los valores que atribuimos, dentro del total de la valoración de la Aportación a que hacemos referencia en el Apartado III anterior (es decir, dentro del valor de 341.190.631,23 euros), a las participaciones sociales representativas del 99,655% del capital social de Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (“Coto”), a aportar por Acciona Real Estate, S.A. (“ARE”), para que ARE pueda notificar al otro socio de Coto su precio de transmisión, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales de Coto para la transmisión de las participaciones sociales y el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

Se hace constar de forma expresa que el presente informe no se acoge a lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, del Ministerio de Economía sobre valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, ni en su posterior modificación por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por no estar contemplada su finalidad en el ámbito de aplicación de la citada Orden Ministerial.

Madrid, a 26 de julio de 2017

Valtecnic, S.A.



Nombre: Antolín Arquillo Aguilera

Cargo: Director Gerente

Poder: Fecha 5.06.2013 del Ilustre Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodriguez, número de protocolo 859, inscrito en el RRMM de Madrid al tomo 3.927, folio 217, sección 8, hoja M-65807. Inscripción nº 37

ANEXO 1
APORTACIÓN

1. Participaciones COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.

1.1. Identificación de participaciones COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.:

Denominación Social	COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.
CIF y datos de inscripción en el Registro Mercantil	B-84258193. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (M-373843)
Capital Social	15.314.844,00 €
Participaciones objeto de aportación	15.262.075 participaciones representativas del 99,655% del capital social de Coto (numeradas de la 1 a la 2.034.511 y de la 2.087.281 a la 15.314.844, todas ellas inclusive)
Domicilio Social	Avda. Machupichu, 89, Madrid
Objeto Social	Arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Con carácter complementario, el arrendamiento de cualquier otro inmueble de naturaleza urbana y desarrollar la actividad de adquisición, venta, promoción, construcción, transformación, adecuación y rehabilitación de inmuebles, y la transmisión de inmuebles arrendados una vez transcurridos los periodos mínimos de mantenimiento legalmente exigidos. Etc.
Activos Inmobiliarios	Se reflejan en el apartado 1.2. siguiente.
Sociedad aportante	Acciona Real Estate, S.A.U.

1.2. Activos Inmobiliarios de COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL COTO, S.L.:

Activo	Ciudad	Dirección	Descripción	Núm. Viv	Núm. Gar.	Núm. Tras.	Núm. Locales / Oficinas	Fincas Registrales
Las Encinas (S1)	Madrid	Algabeño 1, Vicente Morales 3	Edificio de uso residencial	136	271	136	10	Finca registral número 11.166 del Registro de la Propiedad de Madrid 33

Los Olivos (S2)	Madrid	Vicente Morales 2 y 10, Jose Antonio Navarrete 1 y 9	Edificio de uso residencial	171	392	171	1	Fincas registrales número 30.070 30.072 30.074 30.076 30.078 30.080 30.082 30.084 30.086 29.624 29.626 29.628 29.630 29.632 29.634 29.636 29.638 29.640 29.642 29.644 29.646 29.648 29.650 29.652 29.654 29.656 29.658 29.660 29.662 29.664 29.666 29.668 29.670 29.672 29.674 29.676 29.678 29.680 29.682 29.684 29.686 29.690 29.692 29.694 29.696 29.698 29.700 29.702 29.706 29.708 29.710 29.714 29.718 29.720 29.722 29.724 29.728 29.730 29.732 29.734 29.736 29.738 29.740 29.742 29.744 29.746 29.748 29.750 29.752 29.754 29.756 29.758 29.760 29.762 29.766 29.770 29.772 29.776 29.782 29.792 29.794 29.796 29.798 29.800 29.802 29.804 29.808 29.810 29.812 29.814 29.816 29.818 29.822 29.824 29.826 29.828 29.830 29.832 29.834 29.836 29.840 29.842 29.844 29.846 29.848 29.850 29.852 29.854 29.856 29.858 29.860 29.864 29.866 29.868 29.872 29.874 29.876 29.878 29.882 29.884 29.886 29.888 29.890 29.894 29.896 29.898 29.900 29.902 29.904 29.906 29.908 29.910 29.912 29.924 29.928 29.930 29.934 29.936 29.938 29.940 29.944 29.946 29.948 29.950 29.952 29.954 29.956 29.958 29.960 29.962 29.964 29.966 29.968 29.970 29.972 29.976 29.980 29.988 29.990 29.992 29.994 29.996 29.998 30.000 30.002 30.004 30.006 30.008 30.010 30.012
-----------------	--------	--	-----------------------------	-----	-----	-----	---	---



30.014	30.016	30.018	30.020	30.022
30.024	30.026	30.028	30.030	30.032
30.034	30.036	30.038	30.040	30.042
30.044	30.046	30.048	30.050	30.052
30.054	30.056	30.058	30.060	30.062
30.064	30.066	30.068	30.070	30.072
30.074	30.076	30.078	30.080	30.082
30.084	30.086	30.088	30.090	30.092
30.094	30.096	30.098	30.100	30.102
30.104	30.106	30.108	30.110	30.112
30.114	30.116	30.118	30.120	30.122
30.124	30.126	30.128	30.130	30.132
30.136	30.138	30.140	30.142	30.144
30.146	30.148	30.150	30.152	30.154
30.156	30.158	30.160	30.162	30.164
30.166	30.168	30.170	30.172	30.174
30.176	30.178	30.180	30.182	30.184
30.186	30.188	30.190	30.192	30.194
30.196	30.198	30.200	30.202	30.204
30.208	30.210	30.212	30.214	30.216
30.218	30.220	30.222	30.224	30.226
30.228	30.230	30.232	30.234	30.236
30.238	30.240	30.242	30.244	30.246
30.248	30.250	30.252	30.254	30.256
30.258	30.260	30.262	30.264	30.266
30.268	30.270	30.272	30.274	30.276
30.278	30.280	30.282	30.284	30.286
30.288	30.290	30.292	30.294	30.296
30.298	30.300	30.302	30.304	30.306
30.308	30.310	30.312	30.314	30.316
30.318	30.320	30.322	30.324	30.326
30.328	30.330	30.332	30.334	30.336
30.338	30.340	30.342	30.344	30.346
30.348	30.350	30.352	30.354	30.356
30.358	30.360	30.362	30.364	30.366
30.368	30.370	30.372	30.374	30.376
30.378	30.380	30.382	30.384	30.386
30.388	30.390	30.392	30.394	30.396
30.398	30.400	30.402	30.404	30.406
30.408	30.410	30.412	30.414	30.416
30.418	30.420	30.422	30.424	30.426
30.428	30.430	30.432	30.434	30.436
30.438	30.440	30.442	30.444	30.446
30.448	30.450	30.452	30.454	30.456
30.458	30.460	30.462	30.464	30.466



30.466	30.468	30.470	30.472	30.474
30.476	30.478	30.480	30.482	30.484
30.488	30.490	30.492	30.494	30.498
30.502	30.506	30.508	30.510	30.512
30.516	30.518	30.520	30.522	30.524
30.528	30.530	30.532	30.534	30.536
30.544	30.546	29.264	20.266	29.274
29.278	29.280	29.282	29.284	29.286
29.290	29.294	29.296	29.300	29.304
29.308	29.310	29.312	29.316	29.318
29.322	29.324	29.326	29.328	29.332
29.336	29.340	29.342	29.344	29.352
29.356	29.358	29.360	29.362	29.366
29.370	29.372	29.374	29.380	29.396
29.400	29.406	29.410	29.412	29.416
29.428	29.430	29.432	29.434	29.436
29.442	29.444	29.446	29.448	29.450
29.454	29.456	29.458	29.460	29.462
29.466	29.468	29.470	29.472	29.474
29.478	29.480	29.482	29.486	29.488
29.492	29.496	29.498	29.500	29.502
29.506	29.508	29.510	29.512	29.516
29.520	29.522	29.524	29.526	29.528
29.532	29.534	29.536	29.542	29.544
29.552	29.564	29.136	29.138	29.142
29.146	29.150	29.152	29.154	29.156
29.160	29.162	29.164	29.166	29.170
29.174	29.176	29.178	29.180	29.182
29.190	29.192	29.196	29.198	29.202
29.208	29.226	29.238	29.244	29.246
29.250	29.252	29.256	29.258	29.262

									29.566 29.568 29.570 29.572 29.574 29.576 29.578 29.580 29.582 29.586 29.588 29.590 29.592 29.594 29.596 29.598 29.600 29.602 29.604 29.606 29.608 29.610 29.612 29.614 29.620 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
Los Castaños (S3)	Madrid	Jose Miguel Guridi 2, Algabeño 27, Jose Antonio Navarrete 2, Machupichu 85	Edificio de uso residencial	148	238	148	7		Finca registral número 11.170 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
Los Robles (S7)	Madrid	Algabeño 67, Machupichu 59	Edificio de uso residencial	88	127	89	2		Finca registral número 16.077 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
Parque América	Madrid	Caribe 2, Albacete 2, Avenida Badajoz 3, Avenida Badajoz 5	Edificios de uso residencial Derechos de servidumbre sobre plazas de garaje	15	13	0	0		Fincas registrales número 962 966 1.780 1.793 1.819 1.820 1.859 2.156 2.157 2.171 2.192 2.217 2.230 2.244 2.257 del Registro de la Propiedad de Madrid 36 Plazas de garaje 21 y 30 de la Finca registral 151 del Registro de la Propiedad de Madrid 36, y plazas de garaje 9, 10, 12, 22, 4, 5, 24, 33, 34 y 39 de la Finca registral 25.957 del Registro de la Propiedad de Madrid 36

Las Huertas (S14)	Madrid	Esteban Palacios 6, 8 y 10, Papa Negro 20 y 22	Edificio de uso residencial	184	299	184	9	Finca registral número 10.788 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
La Rosaleda (S15)	Madrid	Torrequilla del Puerto 3, Torrequilla del Puerto 5, Diego Ayllón 8	Edificio de uso residencial	107	137	0	11	Finca registral número 7.958 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
Cotolandia (S8)	Madrid	Machupichu 43	Plazas de garaje	0	51	0	0	Fincas registrales número 15.407 15.541 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
			Derechos de servidumbre sobre plazas de garaje	0	0	0	0	Plazas de garaje 23, 27, 32, 35, 37, 38, 39, 43, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 58 de la Finca registral 10.776 del Registro de la Propiedad número 33 de Madrid.
La Marazuela	Marazuela (Segovia)		Suelo rústico					Finca registral número 3.569 del Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva
Telémaco	Madrid	C/ General Aranzaz 86	Edificio de oficinas		60		1	Finca registral número 10.444 del Registro de la Propiedad de Madrid 33



2. ACCIONES VALGRAND 6, S.A.U.

2.1. Identificación acciones VALGRAND 6, S.A.U.

Denominación Social	VALGRAND 6, S.A.U.
CIF y datos de inscripción en el Registro Mercantil	A-80322654. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (M-46709)
Capital Social	9.996.467,50 €
Acciones objeto de aportación	16.633 acciones, numeradas de la 1 a la 16.633, ambas inclusive, representativas del 100% del capital social.
Domicilio Social	Avda. Europa, 18, Alcobendas-Madrid
Objeto Social	La construcción compraventa, permuta, aportación, enajenación, transmisión, división, arriendo (excepto el financiero como arrendador), explotación industrial y comercial, urbanización y parcelación de todo tipo de inmuebles, terrenos, fincas rústicas y urbanas, viviendas, locales de negocio o industriales, despachos, oficinas y almacenes. Etc.
Activos Inmobiliarios	Se reflejan en el apartado 2.2. siguiente.
Sociedad aportante	Acciona Real Estate, S.A.U.

2.2. Activos Inmobiliarios titularidad de VALGRAND 6, S.A.U.

Activo	Ciudad	Dirección	Descripción	Núm. Viv	Núm. Gar.	Núm. Tras.	Núm. Locales	Fincas Registrales
Viviendas Valgrand	Madrid	Jose Antonio Navarrete 1 Y 9. Vicente Morales 2.	Edificios de uso residencial	11	14	9	0	Fincas registrales número 30178 30284 30538 30366 30208 30162 29788 30540 30242 30414 30096 30100 29438 29560 29388 29494 29268 29348 29382 29562 29148 del Registro de la Propiedad de Madrid 33
		Albacete 2. Badajoz 3 (Parq. América)	Derechos de servidumbre sobre plazas de garaje					Fincas registrales número 1825 2179 del Registro de la Propiedad de Madrid 36
La Ventilla-IVIMA	Madrid	Costa Verde 1, 3, 5,7 Y 9. Martinez Page 6,8,10,14 Y 16	Derecho de superficie. VPO.	90	90	0	0	Fincas registrales número 15543 15544 15545 15573 15574 15575 15603 15604 15605 15613 15523 15540 15541 15542 15570 15571 15572 15600 15601 15602 16611 15612 15521 15522 15537 15538 15539 15567 15568 15569 15597 15598 15599 15609 15610 15519 15520 15534 15535 15536 15564 15565 15566 15594 15595 15596 15607 15608 15517 15518 15531 15532 15533 15561 15562 15563 15591 15592 15593 15606 15516 15552 15553 15554 15582 15583 15584 15617

Activo	Ciudad	Dirección	Descripción	Núm. Viv	Núm. Gar.	Núm. Tras.	Núm. Locales	Fincas Registrales
								15527 15555 15556 15557 15585 15586 15587 15618 15528 15529 15558 15559 15560 15588 15589 15590 15619 15620 15530 15546 15547 15548 15576 15577 15578 15614 15615 15525 15524 15549 15550 15551 15579 15580 15581 15616 15526 del Registro de la Propiedad de Madrid 34
Torrejón H5	Torrejón de Ardoz	Pedro Valdivia 4 Y Juan Sebastián El Cano 10	Derecho de superficie. VPO.	64	64	0	0	Fincas registrales número 59406 59408 59410 59412 59432 59434 59436 59438 59458 59460 59462 59464 59484 59486 59488 59490 59510 59512 59514 59516 59414 59416 59418 59420 59422 59424 59426 59428 59430 59440 59442 59444 59446 59448 59450 59452 59454 59456 59466 59468 59470 59472 59474 59476 59478 59480 59482 59492 59494 59496 59498 59500 59502 59504 59506 59508 59518 59520 59522 59524 59526 59528 59530 59532 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 3

3. FINCAS LÉRIDA

Sociedad aportante: Acciona Real Estate, S.A.U.

Activo	Ciudad	Dirección	Descripción	Núm. Viv	Núm. Gar.	Núm. Tras.	Núm. Locales	Fincas Registrales
Lérida	Lérida	Albert Porqueras, 1-3-5	Edificios residenciales	44	51	68	0	Fincas registrales número 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 30820 del Registro de la Propiedad de Lérida 3

4. FINCAS CALCIO

Sociedad aportante: Real Estate Deal II, S.A., en liquidación

Activo	Ciudad	Dirección	Descripción	Núm. Viv	Núm. Gar.	Núm. Tras.	Núm. Locales / Oficinas	Fincas Registrales
CALCIO	Madrid	C/ Calcio, 2	Edificios residenciales	43	53	43	0	Fincas registrales número 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 29353 del Registro de la Propiedad de Madrid 44

ANEXO 2
VALORACIÓN

Sociedad Aportante	Descripción activo	Valor	Valor por participación
Acciona Real Estate, S.A.	15.262.075 participaciones representativas del 99,655% del capital social de Coto (numeradas de la 1 a la 2.034.511 y de la 2.087.281 a la 15.314.844, todas ellas inclusive).	284.639.800,46 euros	18,65013771 euros / participación