

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. REFERIDO A LOS PUNTOS DECIMOCUARTO A DECIMOCTAVO, AMBOS INCLUSIVE, DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 28 DE JUNIO DE 2021.

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 con fecha 28 de mayo de 2021 convocar Junta General Ordinaria de Accionistas para su celebración el día 28 de junio de 2021 en primera convocatoria (y al día siguiente, en segunda convocatoria), y someter a la aprobación de dicha Junta General,

la modificación de los artículos 20 (Lugar y tiempo de celebración), 34 (Retribución de los consejeros), 52 (Exclusión de negociación), 53 (Comunicación de participaciones significativas) y 54 (Pactos parasociales) de los Estatutos Sociales de Testa Residencial.

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 286 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 (“**RRM**”) que requieren la formulación por el órgano de administración del siguiente informe justificativo así como de la redacción del texto íntegro de las modificaciones estatutarias propuestas a la junta general.

A fin de facilitar a los accionistas la comprensión de la operación que motiva la propuesta de modificar los Estatutos Sociales de la Sociedad, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la necesidad de modificar los artículos 20 (Lugar y tiempo de celebración), 34 (Retribución de los consejeros), 52 (Exclusión de negociación), 53 (Comunicación de participaciones significativas) y 54 (Pactos parasociales) de los Estatutos Sociales de Testa Residencial y, en segundo lugar, la redacción de la propuesta de acuerdos que se someterán a la consideración y eventual aprobación de los accionistas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 20 Y 34 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Con la entrada en vigor de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se ha puesto de manifiesto la conveniencia de modificar los Estatutos Sociales a fin de que prevean la posibilidad de celebrar juntas generales de accionistas exclusivamente de forma telemática y, en dicho sentido, se propone la modificación del artículo 20 de los estatutos sociales.

Asimismo, se ha puesto de manifiesto la conveniencia de modificar el artículo 34 de los Estatutos Sociales “Retribución de Consejeros” a fin de recoger en los mismos la

gratuidad del cargo puesto que, aunque en los estatutos sociales se describe la posibilidad de retribuir dicho cargo, actualmente dicho cargo es gratuito.

En vista de lo anterior, se propone someter a votación la modificación de los artículos 20 y 34 de los estatutos sociales, que regulan: (i) el lugar y la celebración de las juntas generales de accionistas y (ii) la retribución de los consejeros, para permitir su celebración de manera exclusivamente telemática y establecer la gratuidad del cargo de consejero.

2.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS 20 Y 34 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

De conformidad con el apartado anterior, se propone modificar los artículos 20 (Lugar y tiempo de celebración) y 34 (Retribución de los consejeros), por los siguientes tenores literales, acompañando la redacción original y las modificaciones propuestas para las nuevas redacciones:

TÍTULO V. ORGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD		
SECCIÓN I: LA JUNTA GENERAL		
	Redacción actual	Propuesta de nueva redacción
Artículo 20°. Lugar y tiempo de celebración	<p>1. Las Juntas Generales se celebrarán en el lugar y día que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad.</p> <p>Si la convocatoria de junta general de accionistas así lo contempla, la asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello.</p> <p>2. La Junta General de Accionistas, siempre y cuando exista causa justificada para ello, podrá acordar su propia prorroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o a solicitud de un</p>	<p>1. Las Juntas Generales se celebrarán en el lugar y día que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad.</p> <p>Si la convocatoria de junta general de accionistas así lo contempla, la asistencia a la junta también podrá ser <u>exclusivamente</u> por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello.</p> <p>2. La Junta General de Accionistas, siempre y cuando exista causa justificada para ello, podrá acordar su propia prorroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o a solicitud de un número de accionistas que representen, al</p>

TÍTULO V. ORGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD		
SECCIÓN I: LA JUNTA GENERAL		
	<p>número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de Accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución.</p>	<p>menos, la cuarta parte (1/4) del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de Accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución.</p>
TÍTULO V. ORGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD		
SECCIÓN II: EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		
	Redacción actual	Propuesta de nueva redacción
<p>Artículo 34°. Retribución de los consejeros</p>	<p>1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia. Los consejeros con funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por el desempeño de dichas funciones, una retribución compuesta por los siguientes conceptos:</p> <p>(a) una cantidad anual fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos;</p> <p>(b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los</p>	<p>1. El cargo de administrador será gratuito sin perjuicio de las retribuciones que puedan percibir por otro tipo de funciones o servicios distintos de los de administrador.”</p> <p>2. Con independencia de la gratuidad del cargo, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.</p>

TÍTULO V. ORGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD
SECCIÓN I: LA JUNTA GENERAL

	<p>rendimientos del consejero o de la Sociedad; y</p> <p>(c) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos.</p> <p>2. El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad por los anteriores conceptos al conjunto de los consejeros será fijado por la Junta General. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros, así como de las condiciones para su obtención, corresponde al Consejo de Administración, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, participación en Comisiones dentro del Consejo, clase o categoría de consejeros a los que pertenezcan o especiales circunstancias concurrentes acordadas por el Consejo. A la hora de cuantificar la asignación anual fija a percibir por cada consejero, el Consejo de Administración podrá reconocer el pago a estos</p>	
--	--	--

TÍTULO V. ORGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD
SECCIÓN I: LA JUNTA GENERAL

	<p>de una compensación en efectivo, acciones u opciones, cuando considere en el mejor interés de la Sociedad incentivar y premiar su involucración y meritorio desempeño en determinadas operaciones y, en particular, cuando los consejeros participen en la configuración, preparación, negociación y/o ejecución de operaciones corporativas relevantes o fundamentales para el futuro de la Sociedad. En estos supuestos, parte de la asignación anual fija podrá materializarse mediante la entrega de acciones de la Sociedad, en cuyo caso será necesario, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, un acuerdo previo de la Junta General de Accionistas. Además, la concreción y desarrollo de los conceptos retributivos de los consejeros por el desempeño de sus funciones ejecutivas indicados anteriormente se recogerán en el contrato que habrá de celebrarse entre la Sociedad y los correspondientes consejeros.</p> <p>3. Con independencia de su remuneración, los consejeros tendrán derecho a una</p>	
--	--	--

TÍTULO V. ORGANOS RECTORES DE LA SOCIEDAD		
SECCIÓN I: LA JUNTA GENERAL		
	<p>compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.</p> <p>4. Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número de máximo acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.</p> <p>5. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.</p>	

2.2 TEXTO ÍNTEGRO DE LAS PROPUESTAS DE NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 20 Y 34 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES QUE SE

SOMETERÁN A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El texto íntegro de las propuestas de modificación de los artículos 20 (Lugar y tiempo de celebración) y 34 (Retribución de los consejeros) de los Estatutos Sociales de la Sociedad que se someterán a la Junta General Ordinaria de Accionistas para su consideración y, en su caso, aprobación, son los siguientes:

“ARTÍCULO 20. LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

1. *Las Juntas Generales se celebrarán en el lugar y día que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad.*

Si la convocatoria de junta general de accionistas así lo contempla, la asistencia a la junta también podrá ser exclusivamente por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y este disponga de los medios necesarios para ello.

2. *La Junta General de Accionistas, siempre y cuando exista causa justificada para ello, podrá acordar su propia prorroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o a solicitud de un número de accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de Accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución.”*

“ARTÍCULO 34. RETRIBUCIÓN DE CONSEJEROS

1. *“El cargo de administrador será gratuito sin perjuicio de las retribuciones que puedan percibir por otro tipo de funciones o servicios distintos de los de administrador.*
2. *Con independencia de la gratuidad del cargo, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.”*

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 52, 53 Y 54 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

La propuesta de modificación de los artículos 52, 53 y 54 de los estatutos sociales de la Sociedad objeto de esta sección se plantea a los efectos de (i) adaptar el artículo 53 a lo dispuesto en la normativa aplicable a las sociedades cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en el segmento BME Growth del BME MTF Equity y, en particular, a lo dispuesto en la Circular 1/2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación de BME Growth;

y (ii) actualizar las referencias de “Mercado Alternativo Bursátil” a la nueva denominación de segmento BME Growth del BME MTF Equity (“**BME Growth**”) en el texto de los citados artículos.

3.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS 52, 53 Y 54 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

De conformidad con el apartado anterior, se propone modificar los artículos 52 (Exclusión de negociación), 53 (Comunicación de participaciones significativas) y 54 (Pactos parasociales) de los Estatutos Sociales de Testa Residencial a efectos de (i) adaptar el artículo 53 a lo dispuesto en la normativa del BME Growth; así como (ii) actualizar las referencias al Mercado Alternativo Bursátil a su nueva denominación de segmento BME Growth del BME MTF Equity en el texto de los citados artículos de los Estatutos Sociales.

TÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES		
	Redacción actual	Propuesta de nueva redacción
Artículo 52º: Exclusión de negociación	<p>Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.</p> <p>La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.</p>	<p>Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el “BME Growth”), en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.</p> <p>La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Growth.</p>
	Redacción actual	Propuesta de nueva redacción

TÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES		
<p>Artículo 53º: Comunicación de participaciones significativas</p>	<p>1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sus sucesivos múltiplos.</p> <p>2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.</p> <p>3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles siguientes a la publicidad a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.</p> <p>4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.</p>	<p>1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sus sucesivos múltiplos.</p> <p>2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles siguientes a la publicidad a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.</p> <p>3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del BME Growth desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.</p>
	Redacción actual	Propuesta de nueva redacción
<p>Artículo 54º: Pactos Parasociales</p>	<p>1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.</p>	<p>1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.</p> <p>2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que</p>

TÍTULO IX. OTRAS DISPOSICIONES		
	<p>2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.</p> <p>3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.</p>	<p>la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.</p> <p>3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del BME Growth desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.</p>

3.2 TEXTO ÍNTEGRO DE LAS PROPUESTAS DE NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 52, 53 Y 54 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES QUE SE SOMETERÁN A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El texto íntegro de las propuestas de modificación de los artículos 52 (Exclusión de negociación), 53 (Comunicación de participaciones significativas) y 54 (Pactos parasociales) de los Estatutos Sociales de la Sociedad que se someterán a la Junta General Ordinaria de Accionistas para su consideración y, en su caso, aprobación, son los siguientes:

“ARTÍCULO 52: EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

*Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el “**BME Growth**”), en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Growth.”

“ARTÍCULO 53: COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sus sucesivos múltiplos.

2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles siguientes a la publicidad a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del BME Growth desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”

“ARTÍCULO 54º: PACTOS PARASOCIALES

1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.

2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del BME Growth desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”

[Sigue página de firmas]

Miguel Oñate Rino

Jean-Christophe Dubois

Jean-François Pascal
Emmanuel Bossy