Madrid, 27 de noviembre de 2026

Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y en los artículos 226 y 228 de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020**"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El consejo de administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 27 de noviembre de 2026 al amparo de lo previsto en el artículo 18 de los estatutos sociales, ha acordado convocar la junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social sito en calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, a las 09:00 horas, el día 28 de diciembre de 2026, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, el día siguiente, a la misma hora, en el mismo lugar, en segunda convocatoria.

Se adjunta a la presente comunicación de Otra Información Relevante:

(i) Anuncio de la convocatoria de la junta general extraordinaria de accionistas que ha sido publicado en la misma fecha en la página web de la Sociedad; y

(ii) El informe formulado por el consejo de administración de la Sociedad sobre la propuesta de exclusión de negociación del segmento BME Growth de BME MTF Equity de las acciones de la Sociedad;

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Testa Residencial SOCIMI, S.A.
Dª. Enif Lobelos San José
Secretaria no consejera del consejo de administración

CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

De conformidad con el acuerdo adoptado por el consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") el día 27 de noviembre de 2026, al amparo de lo previsto en el artículo 18 de los estatutos sociales, se convoca la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad para celebrarse en primera convocatoria en el domicilio social sito en calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, a las 09:00 horas, el día 28 de diciembre de 2026 o, de no alcanzarse el quórum necesario, el día siguiente, a las 09:00 horas, en el mismo lugar, en segunda convocatoria, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Examen y, en su caso, aprobación de la renuncia al régimen fiscal especial aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y de la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la Sociedad.

Segundo.- Examen y, en su caso, aprobación de la solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity, de la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la Sociedad y delegación de facultades a estos efectos.

Tercero.- En el caso de que el acuerdo segundo anterior sea aprobado sin el voto favorable de los accionistas que representen la totalidad del capital social de la Sociedad, examen y, en su caso, aprobación de los términos y condiciones de la oferta de adquisición de acciones dirigida a los accionistas de la Sociedad que no hayan votado a favor del acuerdo de solicitud de exclusión de negociación referido en el acuerdo segundo anterior.

Cuarto.- En el caso de que el acuerdo segundo anterior haya sido aprobado, examen y, en su caso, aprobación de la solicitud dirigida a la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de la Sociedad, esto es, Iberclear, para dar de baja las acciones de la Sociedad del registro contable de anotaciones en cuenta, en su caso, con efectos no anteriores a la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Quinto.- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad en el marco de la Oferta aprobada, en su caso, bajo el acuerdo tercero anterior.

Sexto.- Nombramiento de un nuevo miembro del consejo de administración.

Séptimo.- Delegación de facultades.

Octavo.- Ruegos y preguntas.

Noveno.- Lectura y aprobación del acta.

COMPLEMENTO DE CONVOCATORIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 172 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), se informe a los señores accionistas que representen, al menos el cinco por ciento (5%) del capital social, que podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de la junta general extraordinaria de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad que habrá de recibirse en el domicilio social sito en la calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

DERECHO DE INFORMACIÓN Y CONSULTA, ENTREGA O ENVÍO DE DOCUMENTACIÓN

De conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, sito en la calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, la documentación que se relaciona a continuación, así como la restante documentación que deba ponerse preceptivamente a su disposición con ocasión de la celebración de esta junta general extraordinaria de accionistas. Asimismo, tienen derecho a obtener la entrega o el envío gratuito de una copia de dicha documentación. La documentación es la siguiente:

- Informe formulado por el consejo de administración de la Sociedad sobre la propuesta de exclusión de negociación del segmento BME Growth de BME MTF Equity de las acciones de la Sociedad, así como el informe del experto independiente.

Esta convocatoria, así como la documentación mencionada en los apartados anteriores, podrá ser consultada en la página web de la Sociedad (https://www.testa-socimi.com/) desde esta fecha.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde el mismo día de la publicación de la convocatoria de la junta general extraordinaria de accionistas e, inclusive, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta general extraordinaria de accionistas, los accionistas podrán solicitar del consejo de administración las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

Todas las solicitudes de información podrán realizare mediante la entrega de la petición personalmente en el domicilio social o mediante su envío a la Sociedad, ya sea por correspondencia postal en el domicilio social de la Sociedad sito en la calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, o por medio de un correo electrónico a la siguiente dirección: juntastesta@testahomes.com.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos o denominación social, acreditando (i) su identidad mediante fotocopia de su documento nacional de identidad o pasaporte y, si se tratara de una persona jurídica, documento de acreditación suficiente de su representación y (ii) las acciones de la Sociedad de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por el responsable del registro de anotaciones en cuenta. Corresponderá al accionista la prueba de envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

El medio para cursar la información solicitada por los accionistas será el mismo a través del cual se formuló la correspondiente solicitud, a menos que el accionista señale al efecto otro distinto de entre los declarados idóneos de acuerdo con lo previsto en esta convocatoria. En todo caso, los administradores podrán cursar la información en cuestión a través de correo certificado con acuse de recibo o burofax.

Asimismo, durante la celebración de la junta general extraordinaria de accionistas, los accionistas asistentes podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día en el momento previsto para las intervenciones conforme se indica más adelante.

DERECHO DE ASISTENCIA

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 22 de los estatutos sociales, podrán asistir a la junta general extraordinaria de accionistas, los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo, de un número de acciones equivalente al menor de: (i) mil (1.000) acciones; o (ii) un número de acciones que represente un uno por mil (1/1.000) del capital social; y con una antelación de cinco (5) días a aquél en que se celebre la junta general extraordinaria de accionistas, figuren inscritos en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta y se hallen provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho. En caso de que el accionista sea una persona jurídica, deberá acreditar también poder suficiente que evidencie las facultades de la persona física a través de la cual ejerce el derecho de asistencia.

REPRESENTACIÓN

De acuerdo con lo previsto en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la junta general extraordinaria de accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales.

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada junta general. Éste último requisito no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, o en los casos de poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representando tenga en territorio español. En cualquier caso, no se podrá tener en la junta general de accionistas más que un representante. La representación deberá conferirse mediante correspondencia postal en el domicilio social de la Sociedad sito en calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la ley para el ejercicio del derecho de voto a distancia.

Solo se reputará válida la representación, cualquiera que sea el medio mediante el que se comunique a la Sociedad, en la que se exprese por escrito la representación otorgada, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad o entidades en las que el correspondiente accionista tenga depositadas sus acciones de la Sociedad, debidamente firmada y cumplimentada por el accionista, así como la documentación que identifique al accionista (si se tratara de persona física, fotocopia de su documento nacional de identidad o pasaporte y, si se tratara de persona jurídica, documento de acreditación suficiente de su representación y fotocopia del documento nacional de identidad o pasaporte del

representante o apoderado). El accionista persona jurídica deberá acreditar también poder suficiente que evidencie las facultades de la persona que haya conferido la delegación a distancia.

La representación conferida habrá de recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día hábil anterior al previsto para la celebración de la junta general extraordinaria de accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, la representación se tendrá por no otorgada.

En los documentos en los que consten las representaciones para la junta general extraordinaria de accionistas se reflejarán las instrucciones sobre el sentido del voto, entendiéndose que, de no impartirse instrucciones expresas, el representante votará a favor de las propuestas de acuerdo que se sometan a la consideración de la junta general extraordinaria de accionistas sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

En el supuesto de que pudiera ser sometido a votación en la junta general extraordinaria de accionistas cualquier otro asunto que no figurase en el orden del día, siendo por tanto ignorado en la fecha de la delegación, el representante deberá emitir el voto en el sentido que estime oportuno atendiendo al interés de la Sociedad y de su representado.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta general extraordinaria del accionista representado tendrá valor de revocación de la representación otorgada. Asimismo, quedará sin efecto la delegación en caso de enajenación de las acciones y pérdida de condición de accionista con anterioridad a la celebración de la junta general extraordinaria de accionistas de que tuviera conocimiento la Sociedad.

VOTO POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN A DISTANCIA

En lo que se refiere a la emisión del voto a distancia, se establece lo siguiente:

Los accionistas con derecho de asistencia y voto podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, mediante correspondencia postal.

El voto por correo se emitirá remitiendo mediante correspondencia postal dirigida a la Sociedad, en la sede social, sita en calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid, un escrito en el que conste el sentido del voto, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad o entidades en las que el correspondiente accionista tenga depositadas sus acciones de la Sociedad, debidamente firmada y cumplimentada por el accionista, así como la documentación que identifique al accionista (si se tratara de persona física, fotocopia de su documento nacional de identidad o pasaporte y, si se tratara de persona jurídica, documento de acreditación suficiente de su representación y fotocopia del documento nacional de identidad o pasaporte del representante o apoderado).

Para su validez, el voto emitido por correo deberá recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas del día anterior a la fecha de celebración de la junta general extraordinaria de accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia en los términos indicados serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la junta general de que se trate.

El voto emitido a distancia quedará sin efecto:

1. Por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión y dentro del plazo establecido para ésta.

2. Por asistencia personal a la reunión del accionista que lo hubiera emitido.

3. Por la enajenación de acciones y pérdida de la condición de accionista con anterioridad a la celebración de la junta general extraordinaria de accionistas que tuviera conocimiento la Sociedad.

DATOS PERSONALES

Los datos personales que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la junta general extraordinaria de accionistas o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad responsable de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, serán tratados por la Sociedad como responsable de tratamiento con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la junta general extraordinaria de accionistas, así como el cumplimiento de sus obligaciones legales. En caso de que se celebre la sesión con la presencia de notario, serán comunicados al mismo los datos que resulten necesarios a los únicos efectos de levantar el acta notarial de la junta general extraordinaria de accionistas. El tratamiento de los datos es necesario para las finalidades indicadas y su base jurídica es su relación como accionista y el cumplimiento de obligaciones legales. Los datos serán conservados durante el desarrollo de dicha relación y, tras ello, durante seis (6) años únicamente para poder hacer frente a cualesquiera acciones legales o contractuales, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación un plazo de prescripción superior.

En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos personales referentes a terceros, el accionista deberá informarles de los extremos aquí indicados en relación con el tratamiento de datos personales y garantiza que está facultado legítimamente para facilitar los datos personales y cumplir con cualesquiera otros requisitos que puedan ser de aplicación para la correcta cesión de los datos personales a la Sociedad.

Los titulares de los datos podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad y cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa vigente en materia de protección de datos, dirigiendo un escrito identificado con la referencia "Protección de Datos" en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Testa Residencial SOCIMI, S.A., calle Santiago de Compostela n.º 94, 28035, Madrid. Asimismo, los titulares de los datos pueden presentar cualquier reclamación ante la autoridad de control en materia de protección de datos competente.

Madrid a 27 de noviembre de 2026

Testa Residencial SOCIMI, S.A.
Dª. Enif Lobelos San José
Secretaria no consejera del consejo de administración

INFORME FORMULADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN DEL SEGMENTO BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LAS ACCIONES DE TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

En Madrid, a 27 de noviembre de 2026

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Testa Residencial SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en su reunión de 27 de noviembre de 2026, ha acordado someter a la consideración y aprobación, en su caso, de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad convocada para el día 28 de diciembre de 2026 en primera convocatoria y, en su caso, el día 29 de diciembre de 2026 en segunda convocatoria, entre otros acuerdos, la solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**").

Esta propuesta responde a la intención de la Sociedad de dejar de tener la condición de sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), motivo por el que la Sociedad pretende renunciar al régimen previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el "**Régimen SOCIMI**").

De conformidad con el artículo 52 de los estatutos sociales de la Sociedad y con el apartado 2.3 de la norma segunda de la Circular 2/2026 de BME Growth, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 2/2026**"), si la junta general de accionistas acuerda la solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de BME Growth sin el voto a favor de la totalidad de los accionistas titulares de la totalidad del capital social de la Sociedad, la Sociedad estará obligada a ofrecer la adquisición de las acciones de los accionistas que no hubieran votado a favor de dicho acuerdo (los "**Accionistas Destinatarios de la Oferta**"). La adquisición deberá ofrecerse a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto de OPAs**").

A tal efecto, se informa de que la Sociedad, como oferente, tiene intención de ofrecer, en su caso, a los Accionistas Destinatarios de la Oferta la adquisición de sus acciones a un precio de 7,17 € por acción, sujeto a la aprobación de la junta general extraordinaria de accionistas (el "**Precio de la Oferta**" y la "**Oferta**", respectivamente).

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME Growth, si bien se advierte que no será el caso de la Sociedad.

En vista de lo anterior, el consejo de administración ha redactado y aprobado el presente informe con el objeto de justificar detalladamente la propuesta de solicitud de exclusión de negociación.

Las opiniones recogidas en este informe se formulan de buena fe y exclusivamente sobre la base de las circunstancias conocidas en la fecha de su emisión, sin tener en cuenta circunstancias o hechos posteriores a dicha fecha, sean o no previsibles.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta tiene por objeto solicitar la exclusión de negociación del BME Growth de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, esto es, 132.270.202 acciones, y responde a razones de interés social, entre las que cabe destacar las siguientes:

a) la intención de la Sociedad de renunciar al Régimen SOCIMI;

b) la reducida liquidez que, de forma continuada, han venido presentando las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un volumen de contratación escaso e insuficiente para proporcionar a los accionistas un mecanismo eficiente de formación de precios y de realización de su inversión; y

c) los costes recurrentes, regulatorios y administrativos asociados al mantenimiento de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, que no resultan proporcionados a la escasa actividad negociadora de dichas acciones ni a las ventajas que dicha incorporación reporta actualmente a la Sociedad y a sus accionistas.

En consecuencia, la propuesta de exclusión de negociación se formula en el marco de la intención de la Sociedad de dejar de tener la condición de SOCIMI. En este contexto, y teniendo en cuenta las restantes razones expuestas en este informe, el consejo de administración considera que dejar de mantener a la Sociedad incorporada a negociación en BME Growth resulta la alternativa más eficiente para la Sociedad y sus accionistas, por lo que propone a la junta general extraordinaria de accionistas la adopción del acuerdo de solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, con sujeción al procedimiento y las garantías previstas en la Circular 2/2026 y, en su caso, en el Real Decreto de OPAs en lo relativo a la Oferta dirigida a los Accionistas Destinatarios de la Oferta.

La exclusión de negociación supondrá que las acciones de la Sociedad dejen de negociarse en BME Growth y, por tanto, la pérdida de este mecanismo organizado de liquidez para los accionistas que permanezcan en la Sociedad. En este contexto, si procede formular la Oferta, esta permitirá a los Accionistas Destinatarios de la Oferta transmitir sus acciones en los términos previstos en el presente informe.

3. PROPUESTA DE EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN Y, EN SU CASO, OFERTA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES

Con base en lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad propone a la junta general extraordinaria de accionistas la adopción de un acuerdo de solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas de su capital social de BME Growth.

Para el supuesto de que dicho acuerdo no cuente con el voto favorable de la totalidad de los accionistas de la Sociedad, el consejo de administración propone que sea la propia Sociedad quien formule la Oferta dirigida a los Accionistas Destinatarios de la Oferta. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 10.4 del Real Decreto de OPAs, considera que esta es la alternativa más oportuna, dado que se prevé que la Oferta se dirija a menos del 1% del capital social de la Sociedad. Asimismo, se propone a la junta general extraordinaria de accionistas delegar en el consejo de

administración las facultades necesarias para ejecutar los acuerdos relativos a la exclusión de negociación y, en su caso, a la Oferta.

La exclusión de negociación no será efectiva por la mera aprobación del acuerdo por la junta general extraordinaria de accionistas, sino que quedará sujeta al acuerdo favorable de los órganos competentes de BME Growth y se ejecutará, cuando proceda formular la Oferta, una vez finalizado su plazo de aceptación y completada la liquidación de las adquisiciones realizadas en su marco.

4. PRINCIPALES TÉRMINOS DE LA OFERTA

A continuación, se resumen los principales términos de la Oferta, que se desarrollan con mayor detalle en los apartados siguientes:

(i) Oferente: la Sociedad.

(ii) Valores a los que se dirige: hasta 54.437 acciones, representativas de aproximadamente el 0,04% del capital social de la Sociedad, titularidad de los Accionistas Destinatarios de la Oferta, con exclusión de las acciones en autocartera.

(iii) Contraprestación ofrecida: 7,17€ por acción, según lo dispuesto en el apartado 5 siguiente.

(iv) Procedimiento: consistirá en una orden sostenida de compra en el mercado (a través de Renta 4 Banco, S.A. al precio mencionado, cuyo desembolso se realizará a medida que los Accionistas Destinatarios de la Oferta vayan procediendo a su aceptación (esto es, dando órdenes de venta a sus depositarios).

(v) Plazo de aceptación: 15 días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente al de la publicación de la Oferta (el "**Plazo de la Oferta**").

5. CONTRAPRESTACIÓN Y MÉTODOS DE VALORACIÓN

Según lo dispuesto en el artículo 10.6 del Real Decreto de OPAs, el Precio de la Oferta no podrá ser inferior al mayor que resulte entre (i) el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del Real Decreto de OPAs, y (ii) el que resulte de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos contenidos en el artículo 10.5 del Real Decreto de OPAs.

El consejo de administración de la Sociedad, sobre la base del asesoramiento recibido por parte de un asesor financiero, ha tenido en consideración los distintos métodos de valoración previstos en el artículo 10.5 del Real Decreto de OPAs que se detallan a continuación.

1. Valor teórico contable (VTC)

De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas y auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 30 de junio de 2026, el VTC consolidado era de 7,76 € por acción, como muestra el detalle a continuación.

Grupo Testa - Consolidado	30.06.2026
Patrimonio Neto Consolidado	1.026.320.098
Número de acciones	132.270.202
Autocartera	583.732

Acciones en circulación	131.686.470
Precio por acción	**7,76**

El valor teórico contable, también denominado valor en libros, se determina a partir del patrimonio neto de la Sociedad a una fecha determinada, calculado como la diferencia entre el valor contable de sus activos y el de sus pasivos. Al basarse en magnitudes contables, este método no refleja necesariamente el valor de mercado de los activos ni permite recoger plenamente el efecto de los factores macroeconómicos o la capacidad de la Sociedad para generar valor en el futuro. Por estas razones, el consejo de administración considera que no es el método más adecuado para determinar el Precio de la Oferta.

2. Valor liquidativo

Este método se aplica en situaciones excepcionales de disolución y cese definitivo de la actividad de una sociedad. Lo anterior implicaría la venta forzosa de todos los activos de la Sociedad (hecho que generaría una reducción adicional en el valor actual de los activos de la Sociedad) y la cancelación de todos sus pasivos. Por tanto, se trata de un enfoque estático que no considera el principio de empresa en funcionamiento.

En consecuencia, a juicio del consejo de administración, el valor obtenido mediante este método no resulta el parámetro más adecuado para la determinación del Precio de la Oferta.

3. Cotización media ponderada durante el semestre inmediatamente anterior

A fecha de este informe, asciende a 3,24 € por acción.

Este método de valoración consiste en calcular el promedio de cotización de las acciones de una compañía durante los seis meses anteriores, teniendo en cuenta el volumen de negociación de cada transacción. Los resultados obtenidos indican que la cotización media ponderada de las acciones de Testa Residencial SOCIMI S.A. en los seis (6) meses anteriores fue de 3,24 euros por acción.

En consecuencia, a juicio del consejo de administración, el valor obtenido mediante este método no resulta el parámetro más adecuado para la determinación del Precio de la Oferta.

4. Otros métodos de valoración aplicables

Aunque existen diversos métodos generalmente aceptados para la valoración de sociedades inmobiliarias, tales como el análisis de compañías comparables, transacciones precedentes o el descuento de flujos de caja, se ha optado por emplear el NNNAV como metodología principal por considerarse la que mejor refleja el valor económico subyacente de la Sociedad, teniendo en cuenta el valor de mercado de sus activos inmobiliarios y ajustándolo por la deuda financiera, la fiscalidad latente y otras partidas relevantes. Asimismo, el NNNAV resulta especialmente apropiado para sociedades de naturaleza patrimonial, al estar su valor fundamentalmente vinculado al valor de los activos que integran su cartera.

(i) Valor Neto de los Activos o Triple-NAV (*Triple Net Asset Value*): a 31 de octubre de 2026, asciende a un rango de precios según sigue:

1. Rango bajo: 6,75 € por acción;
2. Rango medio: 7,17€ por acción; y
3. Rango alto: 7,59 € por acción.

Bajo esta metodología, se consideran todos los elementos que componen el balance a valor razonable, así como los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. La valoración se determina en base a la identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable, el ajuste al patrimonio neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal, y otros posibles ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura, entre otros).

La división por rangos del valor de la Sociedad bajo este método se realiza en función de la posición financiera neta, valor de los activos inmobiliarios de la cartera, otros activos y pasivos, costes de estructura, así como el impuesto diferido de las plusvalías municipales (entre otros criterios). Dicha división de rangos se encuentra soportada por un informe de valoración realizado por un tercero experto independiente.

En virtud de lo anterior, el consejo de administración de la Sociedad considera que el método de valoración de *Triple-NAV* es adecuado para fijar el Precio de la Oferta en 7,17 € por acción.

A efectos de la valoración, se han considerado tres escenarios: Base, pesimista y optimista, manteniéndose en todos ellos la misma metodología de valoración y variando únicamente el valor atribuido a la cartera inmobiliaria. El escenario base se considera el escenario de referencia (7,17 €/acción), al reflejar una valoración neutral de la cartera, sin incorporar primas ni penalizaciones adicionales, mientras que los escenarios optimista y pesimista permiten reflejar el impacto de potenciales variaciones, al alza o a la baja, en el valor de los activos.

El consejo de administración considera que las circunstancias descritas justifican el Precio de la Oferta y que este cumple con los requisitos previstos en la Circular 2/2026 y en el Real Decreto de OPAs. En consecuencia, estima oportuno someter a la consideración y aprobación, en su caso, de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, entre otros acuerdos, la solicitud de exclusión de negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad de BME Growth.

6. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

1. Plazo de aceptación

Las aceptaciones de la Oferta por los Accionistas Destinatarios de la Oferta serán admitidas desde el primer día y hasta el último día del Plazo de la Oferta, ambos inclusive. En ningún caso la Sociedad admitirá aceptaciones de la Oferta formuladas con posterioridad al Plazo de la Oferta.

2. Aceptación

Cualquier Accionista Destinatario de la Oferta que desee aceptar la Oferta y, por tanto, transmitir sus acciones a la Sociedad deberá dar orden al banco o entidad financiera en el que estén depositadas (los "**Depositarios**") para que este curse la correspondiente orden de venta de las acciones, con sus derechos políticos y económicos inherentes. Asimismo, en caso de que le sea requerido, deberá indicar el número de la cuenta de efectivo en la que deba abonarse el Precio de la Oferta de acuerdo con sus términos y condiciones.

Los Accionistas Destinatarios de la Oferta de la Sociedad podrán aceptar la Oferta respecto de la totalidad o parte de las acciones de la Sociedad de las que sean titulares. Las acciones respecto de las cuales se acepte la Oferta deberán incluir todos los derechos políticos (por ejemplo, de voto) y económicos inherentes a las mismas.

Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y por persona legitimada para transmitirlas según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que la Sociedad adquiera la propiedad irreivindicable sobre las mismas.

3. Transmisión

Las correspondientes órdenes de venta de las acciones cursadas por los Depositarios encontrarán contrapartida en la orden sostenida en el mercado formulada por la Sociedad, produciéndose automáticamente la transmisión de las acciones. El pago del precio correspondiente se producirá en el plazo estándar establecido en el mercado, sin necesidad de esperar a que finalice el Plazo de la Oferta.

4. Gestión de la orden sostenida de compra

El representante designado por la Sociedad para la gestión y materialización de la Oferta es Renta 4 Banco, S.A.

5. Publicación del resultado

La Sociedad notificará, en un plazo máximo de 4 días hábiles a contar desde la expiración del Plazo de la Oferta, el total de las acciones adquiridas durante dicho plazo y, por tanto, el resultado de la Oferta. Dicho resultado se publicará en la página web de BME Growth.

6. Costes relacionados con la aceptación y liquidación de la Oferta

La Sociedad asumirá los gastos originados por la tramitación de la Oferta y los que, en relación con su liquidación, le correspondan de acuerdo con las normas reguladoras establecidas por BME Growth. En ningún caso la Sociedad será responsable ni asumirá las comisiones o gastos que las entidades depositarias de las acciones puedan cobrar a sus clientes (Accionistas Destinatarios de la Oferta aceptantes), incluyendo, sin carácter limitativo, los derivados de la transmisión de las acciones. Cualesquiera otros gastos no indicados anteriormente en este apartado serán sufragados por quien incurra en ellos.

Los Accionistas Destinatarios de la Oferta serán responsables de obtener el asesoramiento adecuado sobre el importe exacto de los gastos que deban satisfacer en caso de aceptación de la Oferta.

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente informe.