

**PROYECTO DE ESCRITURA DE ESCISIÓN TOTAL DE “METROVACESA,
S.A.” A FAVOR DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A., TESTA
RESIDENCIAL, S.A. Y LA SOCIEDAD DE NUEVA CONSTITUCIÓN
“METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.”, AUMENTOS DE
CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS DE MERLIN
PROPERTIES, SOCIMI, S.A. Y TESTA RESIDENCIAL, S.A. Y
NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.
Y TESTA RESIDENCIAL, S.A.**

NÚMERO [●].

En Madrid, a [●] de [●] de dos mil dieciséis.

Ante mí, D. [●], Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, con vecindad y residencia en esta misma capital,

COMPARECEN

D. [●], mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle [●], con D.N.I. número [●], en vigor.

D. [●], mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle [●], con D.N.I. número [●], en vigor.

D. [●], mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle [●], con D.N.I. número [●], en vigor.

INTERVIENEN

- I. El Sr. [●] en nombre y representación de la sociedad “**METROVACESA, S.A.**” (en adelante, “**Metrovacesa**” o la “**Sociedad Escindida**”), con domicilio social en calle Quintanavides número 13, 28050 Madrid. Constituida, por tiempo indefinido, con la denominación “**COMPAÑÍA INMOBILIARIA METROPOLITANA**”, en virtud de escritura autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Dimas Adánez y Horcajuelo, el día veintiocho de marzo de mil novecientos treinta y cinco, y adaptados sus Estatutos a la Ley de 17 de julio de 1.951, en escritura otorgada el once de junio de

mil novecientos cincuenta y tres, ante el que también fue Notario de dicha capital Don Luis Hernández González, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a los folios 167 y 175 del tomo 258 de Sociedades, hoja número 7.037. Tiene el N.I.F. número A-28-017804.

Adoptó la denominación de INMOBILIARIA METROPOLITANA VASCO CENTRAL, S.A., en la escritura autorizada en Madrid por el Notario que fue de esta residencia Don José María Álvarez Vega, el día uno de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, con el número 6.112 de su protocolo, por virtud de la cual se fusionó con las también Sociedades Anónimas COMPAÑÍA URBANIZADORA METROPOLITANA, S.A., e INMOBILIARIA VASCO CENTRAL, S.A. (VACESA), habiendo aquélla absorbido a estas dos y adquirido en bloque la integridad de sus patrimonios, y cuya escritura de fusión por absorción se inscribió en dicho Registro Mercantil, causando la inscripción 128ª, al folio 8 del tomo 339 general, 321 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, hoja número 7.037-I.

Adaptados sus Estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don José María Álvarez Vega, el día seis de noviembre de mil novecientos noventa, con el número 6.859 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 795 general, folio 1, hoja número M-16.163, inscripción 159ª.

Cambiada su denominación por la actual, en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José María Álvarez Vega, el día trece de mayo de mil novecientos noventa y ocho, con el número 2.164 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 795, folio 70, sección 8ª, hoja M-16.163, inscripción 270ª.

Por escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Francisco-Javier Monedero San Martín el día diecisiete de noviembre de dos mil tres, con el número 6.198 de su protocolo, se formalizó la fusión por absorción entre las Sociedades “METROVACESA, S.A.” (Sociedad absorbente) y “METROVACESA DE VIVIENDAS, S.L.” (UNIPERSONAL) y “METROPOLITANA PROPIETARIA DE INMUEBLES COMERCIALES, S.A.” (UNIPERSONAL) (Sociedades Absorbidas),

que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.889, folio 169, sección 8, Hoja M-16163, inscripción 411^a.

Dicha sociedad tiene por objeto:

1º.- La adquisición o construcción de toda clase de fincas para su explotación en régimen de arrendamiento o en cualquiera otro que permita el ordenamiento jurídico.

2º.- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.

3º.- El desarrollo, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de:

- a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
- b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- c) Explotación de instalaciones hoteleras y turísticas, centros comerciales y aparcamientos de vehículos.

El compareciente se encuentra expresamente facultado para este otorgamiento, en su condición de [●] de la Sociedad Escindida, con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, y en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y el Consejo de Administración de Metrovacesa, con fecha [●] y [●], respectivamente. Se adjuntan a esta escritura, como **Documentos Unidos Números 1 y 2**, sendas certificaciones, de fecha [●], de los referidos acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria, de fecha [●], y el Consejo de Administración de la Sociedad Escindida, de fecha [●], expedidas por D. Lucas Osorio Iturmendi, en su condición de Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno de su Presidente, D. Rodrigo Echenique Gordillo, cuyas firmas conozco y considero legítimas.

Manifiesta el compareciente que sus facultades continúan vigentes, que subsiste la entidad a la que representa así como el cargo en virtud del cual actúa en la presente escritura, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio.

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, hace constar el compareciente que el accionista que tiene el control de Metrovacesa a

efectos de dicha Ley es la entidad financiera de nacionalidad española, Banco Santander, S.A.

II. El Sr. [●], en nombre y representación de la sociedad “**MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A.**” (en adelante, “**Merlin**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana 42, Madrid. Constituida, por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, el día 22 de mayo de 2014, con el número 2.120 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.065, libro 0, folio 206, sección 8ª, hoja M-577086. Tiene el N.I.F. número A-86977790.

Dicha sociedad tiene por objeto, en síntesis: la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (CNAE-6820).

El compareciente se encuentra expresamente facultado para este otorgamiento, en su condición de [●] de Merlin, con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, y en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y el Consejo de Administración de Merlin, con fecha [●] y [●], respectivamente. Se adjuntan a esta escritura, como **Documentos Unidos Números 3 y 4**, certificaciones, de fecha [●], de los referidos acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria, de fecha [●], y el Consejo de Administración de Merlin, de fecha [●], expedidas por Doña Mónica Eloisa Martín de Vidales Godino, en su condición de Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno de su Presidente, D. Ismael Clemente Orrego, cuyas firmas conozco y considero legítimas.

Manifiesta el compareciente que sus facultades continúan vigentes, que subsiste la entidad a la que representa así como el cargo en virtud del cual actúa en la presente escritura, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio.

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, hace constar el compareciente que no procede identificar al titular real de la sociedad a la

que representa al estar sus acciones admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia.

III. El Sr. [●], en nombre y representación de la sociedad “**TESTA RESIDENCIAL, S.A.U.**” (en adelante, “**Testa Residencial**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana 83-85, Madrid. Constituida, por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. José Aristónico García Sanchez, el 4 de enero de 2001, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.114, libro 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-272946. Transformada en sociedad anónima en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, el 29 de julio de 2016, con el número 3.968 de su protocolo, y que causó la inscripción [●] de la hoja registral abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid. Tiene el N.I.F. número [A]-82865890.

Dicha sociedad tiene por objeto: el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan sido construidas, promovidas o adquiridas por la sociedad. Dicha actividad será compatible con la inversión en otras actividades complementarias y con la transmisión de los inmuebles arrendados, dentro del marco de la Ley 23/2005 de 18 de noviembre de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad. La actividad integrante del objeto social podrá ser desarrollada por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

El compareciente se encuentra expresamente facultado para este otorgamiento, en su condición de [●] de Testa Residencial, con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, y en virtud de los acuerdos adoptados por el Socio Único de Testa Residencial, con fecha [●]. Se adjunta a esta escritura, como **Documento Unido Número 5**, certificación, de fecha [●], de los referidos acuerdos adoptados por Socio Único de Testa Residencial, con fecha [●], expedida por D. [●], en su condición de Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno de su Presidente, D. [●], cuyas firmas conozco y considero legítimas.

Manifiesta el compareciente que sus facultades continúan vigentes, que subsiste la entidad a la que representa así como el cargo en virtud del cual actúa en la presente

escritura, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio.

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, hace constar el compareciente que el accionista que tiene el control de Testa Residencial a efectos de dicha Ley es Merlin.

Les identifico por sus Documentos Nacionales de Identidad y tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **ESCRITURA DE ESCISIÓN TOTAL DE METROVACESA A FAVOR DE MERLIN, TESTA RESIDENCIAL Y LA SOCIEDAD DE NUEVA CONSTITUCIÓN “METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO, S.A.”, AUMENTOS DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. Y TESTA RESIDENCIAL, S.A. Y NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS DE MERLIN PROPERTIES, SOCIMI, S.A. Y TESTA RESIDENCIAL, S.A.**, y al efecto,

EXPONEN

I. Antecedentes

- A) Metrovacesa es una de las principales empresas del sector inmobiliario español, dedicada eminentemente a la explotación en arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, con una cartera de activos inmobiliarios de gran calidad concentrada en los principales mercados inmobiliarios de España, fundamentalmente Madrid y Barcelona. En concreto, dentro del patrimonio del que Metrovacesa es titular, directa o indirectamente, a través de sociedades filiales o participadas, pueden diferenciarse (i) bienes inmuebles de uso no residencial destinados a su explotación en arrendamiento a terceros (que se consideran incluidos en el “**Patrimonio Comercial**” definido en el apartado 4.1.1 A) del Proyecto de Escisión); (ii) bienes inmuebles de uso residencial destinados a su explotación en arrendamiento a terceros (que se consideran incluidos en el “**Patrimonio Residencial**” definido en el apartado 4.1.1 B) del Proyecto de Escisión); y (iii) suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento y otros activos de características diferenciadas del perfil

propio de inversión de Merlin (que se consideran incluidos en el “**Patrimonio No Estratégico**” definido en el apartado 4.1.1 C) del Proyecto de Escisión).

- B) Merlin es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria y una de las principales compañías inmobiliarias cotizadas en las Bolsas de Valores españolas, cuya principal actividad es la adquisición y gestión de bienes inmuebles de uso no residencial en la península ibérica para su explotación en arrendamiento.
- C) Testa Residencial es una empresa mayoritariamente participada de forma indirecta por Merlin (a través de Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Testa**”)) dedicada fundamentalmente a la explotación en arrendamiento de bienes inmuebles de uso residencial.

Con la escisión (en adelante, la “**Escisión**”) se pretende integrar el Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin, el Patrimonio Residencial de Metrovacesa en Testa Residencial y escindir el Patrimonio No Estratégico en favor de una sociedad anónima de nueva constitución, “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.**”, de la que inicialmente sean accionistas los socios de Metrovacesa al tiempo en que la Escisión tenga efecto (en adelante, “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento**”). A Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se hará referencia, en lo sucesivo, como las “**Sociedades Beneficiarias**”.

La integración del Patrimonio Comercial en Merlin y del Patrimonio Residencial en Testa Residencial (en adelante, la “**Integración**”) constituye una de las mayores operaciones realizadas en el mercado inmobiliario español, con pleno sentido comercial y estratégico para todas las partes intervinientes.

La Integración supondrá la creación, por un lado, del grupo español con más volumen de activos patrimoniales no residenciales en alquiler y, por otro, la compañía inmobiliaria española con más activos residenciales en alquiler, con importantes beneficios económicos y de negocio tanto para las partes intervinientes como para sus clientes:

- creará una compañía con gran capacidad de desarrollo a nivel nacional e internacional en el sector inmobiliario y de gestión de activos patrimoniales de naturaleza

- comercial, principalmente centrada en el mercado ibérico, que podrá beneficiarse especialmente de las oportunidades que ofrecerá esta industria en los próximos años;
- creará una de las principales compañías independientes en su segmento, centrada en el negocio residencial en alquiler y que pasará a ser uno de los actores más significativos en este sub-segmento;
 - aumentará la liquidez de la acción de Merlin, incrementando considerablemente su capitalización bursátil;
 - proporcionará, en particular, liquidez a la participación de los accionistas de Metrovacesa, toda vez que, como consecuencia de la Escisión, pasarán a ser accionistas de una sociedad cotizada (Merlin);
 - incrementará el patrimonio en renta de Merlin y de Testa Residencial, diversificando sus ingresos y riesgos, y permitirá optimizar y dinamizar su capacidad para conseguir financiación;
 - permitirá, tanto a los accionistas de Metrovacesa como a los de Merlin, pasar a tener una participación en dos de las principales compañías, en términos de tamaño y relevancia, del sector inmobiliario español (en sus respectivos sub-segmentos), con unos ingresos más diversificados y con una más amplia base de crecimiento a nivel nacional e internacional, lo que contribuirá al objetivo de crear más valor para todos los accionistas de Metrovacesa y de Merlin;
 - generará economías de escala derivadas del mayor volumen de activos en renta poseídos por las Sociedades Beneficiarias, con sinergias de ahorros de costes y mejoría en las condiciones de contratación con proveedores y acreedores comerciales y financieros, actuales o futuros;
 - potenciará la capacidad de gestión con la combinación de los equipos directivos y personal de Metrovacesa, de Merlin y de Testa Residencial, con profesionales de la más alta cualificación y capacitación, y especializados en el sector inmobiliario ibérico; y

- permitirá a los accionistas de Metrovacesa seguir manteniendo exposición al subsegmento de la promoción y desarrollo de suelo para alquiler, mediante una sociedad de nueva constitución, cuyo accionariado inicial será íntegramente coincidente con el de Metrovacesa al tiempo de eficacia de la Escisión.

Como consecuencia de la Escisión y mediante la aportación de los activos y pasivos constitutivos del Patrimonio No Estratégico a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se pretende mantener una gestión separada de los activos y pasivos que conforman ese patrimonio permitiendo así maximizar su valor y, con ello, el de la participación de los accionistas de Metrovacesa en tales activos.

Se deja constancia expresa de que el 21 de junio de 2016 se aprobó por los Consejos de Administración de Merlin y de Testa un proyecto de fusión que prevé la fusión por absorción de Testa en Merlin. El desarrollo del proceso relativo a esa fusión no afecta, en modo alguno, a la Escisión objeto de la presente Escritura.

Una vez se hubo emitido el preceptivo informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid:

- (i) el Consejo de Administración de Merlin propuso a la Junta General Extraordinaria celebrada el pasado día [15] de septiembre de 2016, en [segunda] convocatoria, la aprobación de la Escisión a efectos del artículo 40 de la LME, en relación con el artículo 73 del mismo cuerpo legal, y la adopción de los acuerdos necesarios para ejecutarla en los términos del Proyecto de Escisión;
- (ii) el Consejo de Administración de Metrovacesa propuso a la Junta General Extraordinaria celebrada el pasado día [15] de septiembre de 2016, en [primera] convocatoria, la aprobación de la Escisión a efectos del artículo 40 de la LME, en relación con el artículo 73 del mismo cuerpo legal, y la adopción de los acuerdos necesarios para ejecutarla en los términos del Proyecto de Escisión; y
- (iii) el Socio Único de Testa Residencial (la mercantil Testa Inmuebles en Renta, SOCIMI, S.A.), con fecha [●] de septiembre de 2016 y en ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta General, aprobó la Escisión en su condición de Socio Único de Testa

Residencial.

II. Sobre el proyecto de escisión

De conformidad con lo previsto en el artículo 40, por remisión del 73 y 74 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante, “LME”), los Consejos de Administración de Metrovacesa y Merlin y el Administrador Único de Testa Residencial formularon, el día 21 de junio de 2016, un proyecto común de escisión total de Metrovacesa (en adelante, el “**Proyecto de Escisión**” o el “**Proyecto**”) que prevé que Metrovacesa -como entidad escindida- se extinga, divida todo su patrimonio en tres partes (el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmitirá en bloque y por sucesión universal a Merlin (en el caso del Patrimonio Comercial), a Testa Residencial (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (en el caso del Patrimonio No Estratégico), respectivamente, recibiendo los accionistas de Metrovacesa acciones de cada una de las Sociedades Beneficiarias en la misma proporción que su participación en el capital de Metrovacesa al tiempo en que la Escisión tenga efectos, conforme al tipo y el procedimiento de canje referidos en el apartado 7 del Proyecto de Escisión.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 30 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal, se hace constar que el Proyecto de Escisión fue suscrito por todos los miembros de los Consejos de Administración de Metrovacesa y de Merlin (con excepción de los consejeros D. Fernando Ortiz Vaamonde y D. Hammad Waqar Sajjad Kahn quienes no pudieron asistir a la reunión del Consejo de Administración de Merlin por motivos profesionales) y por el Administrador Único de Testa Residencial.

Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 32 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal, el Proyecto de Escisión:

- (a) fue objeto de inserción en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) el 28 de junio de 2016, siendo el hecho de esta inserción y su fecha objeto, a su vez, de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 3 de agosto de 2016, número 147;

- (b) fue objeto de inserción en la página web de Merlin (www.merlinproperties.com) el 28 de julio de 2016, siendo el hecho de esta inserción y su fecha objeto, a su vez, de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 3 de agosto de 2016, número 147;
- (c) quedó depositado por el Administrador Único de Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de julio de 2016, habiendo sido publicado el hecho de tal depósito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 8 de agosto de 2016, número 150.

Se incorporan a la presente escritura, como **Documentos Unidos Números 6, 7 y 8,** fotocopias fieles y exactas deducidas por mí de las referidas páginas del Boletín Oficial del Registro Mercantil, cuyos originales yo, el Notario, he tenido a la vista, manifestando los señores comparecientes que el Proyecto de Escisión publicado en las páginas web de Metrovacesa y de Merlin ha permanecido en ellas, con posibilidad de descargarlo e imprimirlo, de manera ininterrumpida desde el pasado día 28 de junio de 2016, en lo que respecta a Metrovacesa, y desde el pasado 28 de julio de 2016, en lo que respecta a Merlin, hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura según me declaran los comparecientes en su condición de [●] de Metrovacesa y de [●] de Merlin de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 ter.3 de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “LSC”).

Asimismo, a pesar de que el Proyecto de Escisión ha sido objeto de depósito en el Registro Mercantil de Madrid por el Administrador Único de Testa Residencial, se incorpora a la presente escritura como **Documento Unido Número 9.**

Finalmente, tal y como se indica en el apartado 4.1.1 C) del Proyecto de Escisión, en su Anexo 8 se identifica como parte del Patrimonio No Estratégico el Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio” propiedad de la sociedad totalmente controlada por Metrovacesa denominada Global Carihuela, S.L.U. (“**Global Carihuela**”). Dicha sociedad es también dueña de un Inmueble Comercial denominado “Centro Comercial Opción”. Se deja constancia expresa de que, tal y como se advierte en el referido apartado del Proyecto de Escisión, al tiempo de otorgamiento de la presente escritura se ha promovido y ejecutado, en virtud de escritura pública otorgada el día [●] de [●] de 2016 ante el notario de Madrid, D.

[●], con el número [●] de su protocolo, que causó la inscripción [●] de la hoja abierta Global Carihuela en el Registro Mercantil de Madrid, una escisión total de Global Carihuela a favor de dos sociedades limitadas de nueva creación denominadas “Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.” (“**Global Carihuela Patrimonio Comercial**”) y “Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U.” (“**Global Carihuela Patrimonio No Estratégico**”). En virtud de la referida escisión total, se ha aportado a Global Carihuela Patrimonio Comercial el Inmueble Comercial denominado “Centro Comercial Opción” y los restantes activos y pasivos (entre los que se encuentra una deuda de Global Carihuela a favor de Metrovacesa derivada de un préstamo de socio) distintos del Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio” y a Global Carihuela Patrimonio No Estratégico el Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio”. La totalidad de las participaciones sociales de Global Carihuela Patrimonio Comercial así como el derecho de crédito de Metrovacesa frente a Global Carihuela derivado del préstamo de socio antes mencionado se asignarán al Patrimonio Comercial y la totalidad de las participaciones sociales de Global Carihuela Patrimonio No Estratégico se asignarán al Patrimonio No Estratégico.

III. Sobre la estructura de la operación

Tal y como se ha indicado, la estructura elegida para llevar a cabo la Integración es una escisión total de Metrovacesa, en los términos previstos en los artículos 69 y concordantes de la LME.

La Escisión producirá la extinción de Metrovacesa y la división de todo su patrimonio en tres unidades de negocio (el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmitirá en bloque y por sucesión universal a Merlin (en el caso del Patrimonio Comercial), a Testa Residencial (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (en el caso del Patrimonio No Estratégico), recibiendo los accionistas de Metrovacesa acciones de cada una de las Sociedades Beneficiarias en la misma proporción que su participación en el capital de Metrovacesa al tiempo en que la Escisión tenga efectos, conforme al tipo y el procedimiento de canje referidos en el apartado 7 del Proyecto de Escisión.

IV. Sobre el informe de experto independiente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 de la LME, es necesaria la emisión de uno o varios informes elaborados por uno o varios expertos independientes designado/s al efecto por el Registro Mercantil sobre el Proyecto de Escisión y sobre el patrimonio de Metrovacesa que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias con motivo de la Escisión. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la LME, por escrito de fecha 23 de junio de 2016, se solicitó al Registro Mercantil de Madrid el nombramiento de un experto independiente común para que procediese a la emisión de un único informe. Con fecha de 1 de julio de 2016, el Registro Mercantil de Madrid designó para tal función a la entidad Valtecnic, S.A., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 161, 2º, debidamente inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España y provista de CIF n.º A-28903920.

Valtecnic, S.A. (i) aceptó su nombramiento como experto independiente el día 5 de julio de 2016; y (ii) emitió el correspondiente informe con fecha 5 de agosto de 2016.

Se adjunta a la presente escritura, como **Documento Unido Número 10** y en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 78.1 de la LME, 71.2 de la LSC y 133.2 y 230.1.4º del RRM, el preceptivo informe sobre el Proyecto de Escisión y el patrimonio de Metrovacesa que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias a resultas de la Escisión emitido por Valtecnic, S.A., en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid que confirma que la valoración del Patrimonio Escindido se corresponde con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones de las Sociedades Beneficiarias que se emiten como contrapartida, y se pronuncia sobre el resto de aspectos recogidos en el artículo 78 de la LME y el artículo 34 (por remisión del artículo 73) de la LME (esto es, en una primera parte expone los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones de los accionistas de Metrovacesa, explica que dichos métodos son adecuados, con expresión de los valores a los que conducen y manifiesta que el tipo de canje está justificado y, en una segunda parte, confirma que el Patrimonio Escindido es igual, al menos, al capital de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento y al importe del aumento del capital de Merlin y Testa Residencial, con las correspondientes primas de emisión).

V. Sobre los informes de administradores de la Sociedad Escindida y de las Sociedades Beneficiarias

De acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de la LME, y 33 en relación con el 73 del mismo cuerpo legal, los miembros de los órganos de administración de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial elaboraron con fechas 8 de agosto de 2016, en el caso de Metrovacesa, y 10 de agosto de 2016, en el caso de Merlin y Testa Residencial, sendos informes (i) explicando y justificando detalladamente el Proyecto de Escisión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia a los tipos de canje, a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir, así como a las implicaciones de la Escisión para los accionistas de las sociedades participantes, sus acreedores y sus trabajadores; y (ii) manifestando que ha sido emitido el preceptivo informe de experto independiente, entre otras, sobre el Proyecto de Escisión, la valoración del patrimonio de Metrovacesa que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias a resultas de la Escisión, la proporcionalidad de las ecuaciones y el tipo de canje y sobre las aportaciones no dinerarias a realizar a las Sociedades Beneficiarias en el marco de la Escisión. Se adjuntan a la presente escritura, como **Documentos Unidos Números 11, 12 y 13** los referidos informes de los órganos de administración de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial.

VI. Sobre los balances de escisión

Se consideran como balances de escisión, a efectos de lo previsto en el artículo 36.1 de la LME, por remisión del artículo 74 del mismo cuerpo legal:

- A) El último balance individual anual de Metrovacesa cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Consejo de Administración de Metrovacesa con fecha 18 de febrero de 2016 como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Metrovacesa, Deloitte, S.L., que emitieron el correspondiente informe de auditoría con fecha 18 de febrero de 2016 (en adelante, el “**Balance de Escisión de Metrovacesa**”).

Se deja constancia expresa de que, al haber sido cerrado el Balance de Escisión de Metrovacesa a 31 de diciembre de 2015, contiene elementos patrimoniales constitutivos de la rama de actividad de suelo y promoción inmobiliaria que no forman

parte ya de su patrimonio por haber sido transmitidos a favor de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., constituida mediante la escisión parcial de Metrovacesa formalizada en virtud de la escritura pública otorgada el día 18 de febrero de 2016 ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con el número 295 de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.273, folio 205, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 690. Los elementos patrimoniales previamente escindidos de Metrovacesa que, por tanto, han dejado de formar parte de su patrimonio y no se incluyen en el patrimonio actual de Metrovacesa objeto de la Escisión y de transmisión en bloque mediante sucesión universal a favor de las Sociedades Beneficiarias se señalan en el Anexo 2 del Proyecto de Escisión.

Tampoco recoge ese balance los efectos económicos derivados de la ejecución de tres aumentos de capital, mediante aportaciones no dinerarias, mediante compensación de créditos y mediante aportaciones dinerarias, respectivamente, formalizados mediante escrituras otorgadas ante el mismo notario de Madrid con fechas de 8 de enero y 17 de febrero de 2016 (números 19, 20 y 290 de protocolo), inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.273, folio 96, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 685; tomo 25.273, folio 199, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 686; y tomo 25.273, folio 204, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 689, respectivamente.

- B) El último balance individual anual de Merlin cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Consejo de Administración de Merlin con fecha 26 de febrero de 2016 como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Merlin, Deloitte, S.L., que emitieron el correspondiente informe de auditoría con fecha 26 de febrero de 2016 (en adelante, el “**Balance de Escisión de Merlin**”).
- C) El último balance individual anual de Testa Residencial cerrado a 31 de diciembre de 2015, formulado por el Administrador Único de Testa Residencial como parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, que ha sido verificado por los auditores de cuentas de Testa Residencial, Erst & Young, que emitieron el correspondiente informe de auditoría (en adelante, el “**Balance de Escisión de Testa Residencial**”).

Con posterioridad a la fecha del Balance de Escisión de Testa Residencial (esto es, el 31 de diciembre de 2015) se han llevado a cabo las siguientes actuaciones que tendrán efectos económicos en Testa Residencial:

- 1) Aumento de capital mediante aportación no dineraria de Testa Residencial consistente en la aportación por parte del Socio Único de Testa Residencial, esto es, Testa, de dos inmuebles con una valoración conjunta de 32.490.000 de euros, formalizado mediante escritura pública otorgada el 24 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.148 de protocolo, que causó la inscripción [●] de la hoja registral abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid.
- 2) Asunción como deudor por Testa Residencial de la totalidad de la deuda bancaria de Testa derivada de los siguientes contratos de financiación:
 - (i) contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa como prestatario, Testa Residencial como garante, pignorante y acreedor hipotecario e ING Bank, N.V., Sucursal en España como prestamista, el 4 de diciembre de 2009, por importe de 70.000.000 de euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2941 de su protocolo, tal y como fue novado en virtud del contrato de novación suscrito el 30 de septiembre de 2015 en virtud de póliza intervenida el mismo día por el notario de Madrid Antonio Pérez-Coca Crespo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 53.200.000 euros;
 - (ii) contrato de derivado financiero suscrito por Testa, como obligado, Testa Residencial como garante e ING Bank, N.V., Sucursal en España como entidad financiera, el 4 de diciembre de 2009, que cubre un importe nominal de 37.240.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio; y
 - (iii) contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa, como prestatario, Testa Residencial como garante y acreedor hipotecario y Banco

Santander, S.A. como prestamista, el 2 de diciembre de 2013, por importe de 23.616.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2486 de su protocolo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 23.016.000 euros;

asunción que ha liberado a Testa de cualesquiera obligaciones derivadas de tales contratos, incluidas todas las obligaciones de garantía, tanto reales como personales, que quedarán extinguidas, formalizada mediante escritura pública otorgada el 24 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.147 de protocolo.

- 3) La cancelación de (i) la deuda existente entre Testa y Testa Residencial por importe de 84.481.125,94 euros a 31 de marzo de 2016 y (ii) la resultante de la asunción liberatoria referida en el apartado precedente, en ambos casos mediante compra de participaciones sociales propias para su amortización y reducción de capital de Testa Residencial por el importe de dichos créditos de Testa Residencial (extinción por compensación), formalizada mediante escritura pública otorgada el 24 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.149 de protocolo, que causó la inscripción [●] de la hoja registral abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid.
- 4) Finalmente, con fecha de 29 de julio de 2016, Testa Residencial otorgó ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.968 de su protocolo la correspondiente escritura de transformación en sociedad anónima, que causó la inscripción [●] de la hoja registral abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid, y red denominó su capital social, que ahora está constituido por 12.508.162.688 acciones, de un céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas, representado mediante anotaciones en cuenta, siendo Santander Investment, S.A. la entidad designada del registro contable.

Además de los activos y pasivos reflejados en los respectivos Balances de Escisión (con el efecto adicional en los patrimonios de las operaciones descritas en el párrafo anterior), a cada una de las partes en que se divide el patrimonio de Metrovacesa se atribuirán (a) los frutos que la explotación de los activos respectivamente incluidos en cada una de las partes en que se dividirá el patrimonio de Metrovacesa haya generado, y (b) Testa Residencial asumirá, deuda bancaria por importe de principal de € 250.000.000 y (c) Merlin asumirá la totalidad de la restante deuda financiera de Metrovacesa (préstamo sindicado y bonos), como parte de los respectivos pasivos financieros transferidos por sucesión universal, todo ello de acuerdo con las disposiciones que se establecen en el Proyecto de Escisión.

Se adjuntan a la presente Escritura, como **Documentos Unidos Números 14, 15 y 16**, respectivamente, el Balance de Escisión de Metrovacesa, el Balance de Escisión de Merlin y el Balance de Escisión de Testa Residencial.

VII. Sobre la aprobación del Proyecto de Escisión por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Escindida y de Merlin y por el Socio Único de Testa Residencial y la obligación de información

1. Sociedad Escindida

El Consejo de Administración de Metrovacesa, en su reunión de fecha 8 de agosto de 2016, adoptó, entre otros, el acuerdo de convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración en Parque Metrovacesa Vía Norte, C/ Quintanavides, 17 (28050) Madrid, el día 15 de septiembre de 2016, a las 17:00 horas, en primera convocatoria y, para el caso de que no pudiera celebrarse en primera convocatoria por no alcanzarse el quórum legal necesario, el día 16 de septiembre de 2016 en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria, fijando, asimismo, su orden del día, cuyo punto segundo era el siguiente: *“Examen y aprobación, en su caso, del proyecto de escisión total de Metrovacesa, S.A. Examen y aprobación, en su caso, como balance de escisión, del balance de Metrovacesa, S.A. cerrado a 31 de diciembre de 2015. Examen y aprobación, en su caso, de la escisión total de Metrovacesa, S.A. a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Testa Residencial, S.A.U. y una sociedad anónima de nueva constitución que se denominará “Metrovacesa*

Promoción y Arrendamiento, S.A.”, mediante la extinción de Metrovacesa, S.A. y la división de todo su patrimonio en tres partes (el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmitirá en bloque y por sucesión universal a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (en el caso del Patrimonio Comercial), a Testa Residencial, S.A.U. (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en el caso del Patrimonio No Estratégico). Aplicación a la escisión del régimen fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Creación de la página web corporativa de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.”

El anuncio de convocatoria de la referida Junta General Extraordinaria de la Sociedad Escindida fue publicado en su página web (www.metrovacesa.com) el día [●] de agosto de 2016, con cumplimiento de todos los requisitos legales y estatutarios.

El compareciente en representación de Metrovacesa confirma, bajo su responsabilidad, que el referido anuncio fue publicado en la fecha indicada en la citada página web de la Sociedad Escindida, la cual cumple con todos los requisitos previstos en el artículo 11 bis de la LSC, habiendo permanecido publicado ininterrumpidamente en la referida página web hasta la fecha de celebración de la Junta el pasado día [15] de septiembre de 2016. Se adjunta como **Documento Unido Número 17** copia del referido anuncio de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Escindida.

Tal y como consta en el anuncio de convocatoria cuya copia ha quedado unida a la presente escritura como Documento Unido Número 17, con fecha de [●] de agosto de 2016, esto es, antes de la publicación del referido anuncio de convocatoria en la página web de la Sociedad Escindida, conforme a lo requerido por el artículo 39 de la LME, se procedió a insertar en dicha página web, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, los siguientes documentos: (i) el Proyecto de Escisión; (ii) el informe emitido por el experto independiente, la sociedad Valtecnic, S.A. sobre, entre otras, el Proyecto de Escisión y el patrimonio de Metrovacesa que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias a resultas de la Escisión que ha quedado unido a esta escritura como **Documento Unido Número 10**; (iii) los informes emitidos por los órganos de administración de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial; (iv) las cuentas anuales y los informes de gestión de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial

correspondientes a los tres últimos ejercicios (salvo para el caso de Merlin, que se refieren a los dos últimos ejercicios, al haber sido constituida en 2014), junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas; (v) los estatutos sociales vigentes de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial incorporados a escritura pública, así como los estatutos sociales de Testa Residencial resultantes del proceso de transformación en que se encontraba inmersa en la referida fecha; (vi) el proyecto de estatutos sociales de Merlin y Testa Residencial resultantes de la Escisión, que sólo afectará a la redacción del precepto estatutario relativo al capital social; (vii) el proyecto de la presente escritura de escisión total, extinción de Metrovacesa, aumentos de capital de Merlin y Testa Residencial y constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, junto con sus estatutos sociales; y (viii) la identidad de los administradores de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial, con indicación expresa de la fecha desde la cual desempeñan sus cargos, y de quiénes se proponían como administradores de Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento como consecuencia de la Escisión.

Según manifiesta el señor compareciente, en representación de Metrovacesa, la información referida en este párrafo ha permanecido ininterrumpidamente en la página web de Metrovacesa, con posibilidad de descargarla e imprimirla, hasta la fecha de otorgamiento de esta escritura.

Por tanto, el compareciente en representación de Metrovacesa manifiesta, bajo su responsabilidad, de conformidad con lo requerido por el artículo 227.2.1ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, que se dio cumplimiento a la previsión contenida en el mencionado artículo 39.1 LME relativo a la puesta a disposición de la documentación indicada en el párrafo anterior.

La Junta General Extraordinaria de Metrovacesa, celebrada en el domicilio social de Metrovacesa, el día [15] de septiembre de 2016 en [primera] convocatoria, con quórum de asistencia suficiente para la adopción de acuerdos en relación con todos los puntos que constituían su orden del día, adoptó por la mayoría que consta en la certificación de acuerdos que ha quedado unida a la presente como Documento Unido Número 1, los acuerdos relativos a la Escisión en los términos que resultan de la referida certificación, que se da aquí por

íntegramente reproducida a todos los efectos legales y al objeto de evitar repeticiones innecesarias.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 79 de la LME, el Consejo de Administración de la Sociedad Escindida informó a la Junta General Extraordinaria de que [no se habían producido modificaciones importantes del activo o el pasivo entre la fecha de redacción del Proyecto de Escisión y la fecha de la reunión de la Junta, extremo que manifiesta expresamente el señor compareciente, bajo su propia responsabilidad].

De conformidad con lo previsto en el artículo 227.2.4ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, se hace constar que el acuerdo de escisión fue publicado, con el contenido legal, el día [●] de septiembre de 2016 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil número [●] y en el diario de gran circulación en la provincia de Madrid “[●]”. Conforme a lo establecido en el artículo 43 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal, en los anuncios se hizo constar (i) el derecho que asistía a los accionistas y a los acreedores de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del Balance de Escisión de Metrovacesa, el Balance de Escisión de Merlin y el Balance de Escisión de Testa Residencial; así como (ii) el derecho de oposición de los acreedores durante el plazo de un mes a contar desde el último de los anuncios relativo al acuerdo de escisión, en los términos previstos en el artículo 44 de la LME.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 230.1.2º del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, yo, el Notario, incorporo a esta escritura fotocopia fiel y exacta deducida por mí de los originales de los referidos anuncios como **Documentos Unidos Número 18 y 19**, respectivamente.

Por otra parte, conforme requiere el artículo 227.2.1ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, el señor compareciente de Metrovacesa manifiesta, bajo su responsabilidad, que ha sido puesto a disposición de los accionistas y de los acreedores el texto íntegro del acuerdo de escisión adoptado, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal.

Asimismo, y conforme requiere el artículo 227.2.2ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, el señor compareciente en representación de Metrovacesa declara

bajo su propia responsabilidad [que no se ha producido oposición a la Escisión por parte de ningún acreedor de Metrovacesa con tal derecho] / [que se ha ejercitado, en tiempo y forma, derecho de oposición a la Escisión por parte de los acreedores sociales identificados en la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Escindida de fecha [] de [] de 2016, acuerdos que contienen además (i) el importe de su crédito; así como (ii) las garantías que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la LME, ha procedido a prestar la Sociedad Escindida. Dicha certificación, expedida por D. Lucas Osorio Iturmendi, en su condición de Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno de su Presidente, D. Rodrigo Echenique Gordillo, cuyas firmas conozco y considero legítimas, queda incorporada a esta escritura, como **Documento Unido Número [20]**, formando parte integrante de su contenido a todos los efectos oportunos].

2. Merlin

El Consejo de Administración de Merlin, en su reunión de fecha 10 de agosto de 2016, adoptó, entre otros, el acuerdo de convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración en [el “Hotel Eurostars Madrid Tower”, sito en el Paseo de la Castellana, número 259 B, Madrid], el día 14 de septiembre de 2016, a las [12:00] horas, en primera convocatoria y, para el caso de que no pudiera celebrarse en primera convocatoria por no alcanzarse el quórum legal necesario, el día 15 de septiembre de 2016 en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria, fijando, asimismo, su orden del día, cuyo punto segundo era el siguiente:

“Segundo.-Escisión total de Metrovacesa, S.A. en la que Merlin Properties, SOCIMI, S.A. actúa como sociedad beneficiaria. Previa información, en su caso, por parte de los administradores sobre las modificaciones importantes del activo o del pasivo en las sociedades participantes en el proceso de escisión acaecidas entre la fecha de redacción del proyecto común de escisión y la celebración de la Junta General de Accionistas que por la presente se convoca, en los términos establecidos en el artículo 39.3 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales:

- (i) Aprobación, en su caso, del balance de Merlin Properties, SOCIMI, S.A. cerrado a 31 de diciembre de 2015, como balance de escisión.*

- (ii) *Aprobación, en su caso, del proyecto de escisión total de Metrovacesa, S.A., como sociedad escindida, a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Testa Residencial, S.A.U. y una sociedad anónima de nueva constitución que se denominará “Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.”, como sociedades beneficiarias, redactado y suscrito por los órganos de administración de Metrovacesa, S.A., Merlin Properties, SOCIMI, S.A. y Testa Residencial, S.A.U. (el “**Proyecto de Escisión**”).*
- (iii) *Aprobación, en su caso, de la escisión total de Metrovacesa, S.A. a favor de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., Testa Residencial, S.A.U. y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., mediante la extinción de Metrovacesa, S.A. y la división de todo su patrimonio en tres partes (denominadas en el Proyecto de Escisión como el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico), cada una de las cuales se transmitirá en bloque y por sucesión universal a Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (en el caso del Patrimonio Comercial), a Testa Residencial, S.A.U. (en el caso del Patrimonio Residencial) y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (en el caso del Patrimonio No Estratégico), lo anterior en los términos del Proyecto de Escisión (la “**Escisión**”).*
- (iv) *Aprobación, en su caso del aumento del capital social de Merlin Properties, SOCIMI, S.A., en un importe ascendente a 146.740.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión total de 1.526.103.800 euros, a razón de 10,40 euros por acción emitida; solicitud de admisión a cotización; consiguiente modificación del artículo 5 de sus estatutos sociales.*
- (v) *Aprobación, en su caso de la aplicación a la Escisión del régimen fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.*
- (vi) *Condición suspensiva: autorización de la integración del patrimonio comercial de Metrovacesa, S.A. en Merlin Properties, SOCIMI, S.A. por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.”*

El anuncio de convocatoria de la referida Junta General Extraordinaria de Merlin fue publicado en (i) su página web (www.merlinproperties.com); (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, mediante hecho relevante [●]; y (iii) el diario “Cinco Días”, el día [●] de agosto de 2016, con cumplimiento de todos los requisitos legales y estatutarios.

El compareciente en representación de Merlin confirma, bajo su responsabilidad, que el referido anuncio fue publicado en la fecha indicada en la citada página web de Merlin, la cual cumple con todos los requisitos previstos en el artículo 11 bis de la LSC, habiendo permanecido publicado ininterrumpidamente en la referida página web hasta la fecha de celebración de la Junta el pasado día [●] de septiembre de 2016. Se adjunta como **Documento Unido Número 21** copia de los referidos anuncios de convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Merlin, en relación a los cuales el compareciente me hace entrega de la publicación en el diario “Cinco Días” de dicha convocatoria, un testimonio del cual es el que adjunto a la presente.

Tal y como consta en el anuncio de convocatoria cuya copia ha quedado unida a la presente escritura como Documento Unido Número 21, con fecha de [●] de agosto de 2016, esto es, antes de la publicación del referido anuncio de convocatoria en la página web de Merlin, conforme a lo requerido por el artículo 39 de la LME, se procedió a insertar en dicha página web, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, los siguientes documentos: (i) el Proyecto de Escisión; (ii) el informe emitido por el experto independiente, la sociedad Valtecnic, S.A. sobre, entre otras, el Proyecto de Escisión y el patrimonio de Metrovacesa que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias a resultas de la Escisión que ha quedado unido a esta escritura como Documento Unido Número 10; (iii) los informes emitidos por los órganos de administración de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial; (iv) las cuentas anuales y los informes de gestión de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial correspondientes a los tres últimos ejercicios (salvo para el caso de Merlin, que se refieren a los dos últimos ejercicios, al haber sido constituida en 2014), junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas; (v) los estatutos sociales vigentes de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial incorporados a escritura pública, así como los estatutos sociales de Testa Residencial resultantes del proceso de transformación en que se encontraba inmersa en la referida fecha;

(vi) el proyecto de estatutos sociales de Merlin y Testa Residencial resultantes de la Escisión, que sólo afectará a la redacción del precepto estatutario relativo al capital social; (vii) el proyecto de la presente escritura de escisión total, aumentos de capital de Merlin y Testa Residencial y constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, junto con sus estatutos sociales; y (viii) la identidad de los administradores de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial, con indicación expresa de la fecha desde la cual desempeñan sus cargos, y de quiénes se proponía como administradores de Merlin, Testa Residencial y de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, como consecuencia de la Escisión.

Según manifiesta el señor compareciente en representación de Merlin, la información referida en este párrafo ha permanecido ininterrumpidamente en la página web de Merlin, con posibilidad de descargarla e imprimirla, hasta la fecha de otorgamiento de esta escritura.

Por tanto, el compareciente de Merlin manifiesta, bajo su responsabilidad, de conformidad con lo requerido por el artículo 227.2.1ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, que se dio cumplimiento a la previsión contenida en el mencionado artículo 39.1 LME relativo a la puesta a disposición de la documentación indicada en el párrafo anterior.

La Junta General Extraordinaria de Merlin, celebrada en el domicilio social de Merlin, el día [15] de septiembre de 2016 en [segunda] convocatoria, con quórum de asistencia suficiente para la adopción de acuerdos en relación con todos los puntos que constituían su orden del día, adoptó por la mayoría que consta en la certificación de acuerdos que ha quedado unida a la presente como Documento Unido Número 3, los acuerdos relativos a la Escisión en los términos que resultan de la referida certificación, que se da aquí por íntegramente reproducida a todos los efectos legales y al objeto de evitar repeticiones innecesarias.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 79 de la LME, el Consejo de Administración de Merlin informó a la Junta General Extraordinaria de que [no se habían producido modificaciones importantes del activo o el pasivo entre la fecha de redacción del Proyecto de Escisión y la fecha de la reunión de la Junta, extremo que manifiesta expresamente el señor compareciente, bajo su propia responsabilidad].

Por otra parte, conforme requiere el artículo 227.2.1ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, el señor compareciente en representación de Merlin manifiesta, bajo

su responsabilidad, que ha sido puesto a disposición de los accionistas y de los acreedores el texto íntegro del acuerdo de escisión adoptado y del Balance de Escisión de Metrovacesa, el Balance de Escisión de Merlin y el Balance de Escisión de Testa Residencial, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal.

Asimismo, y conforme requiere el artículo 227.2.2ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, el señor compareciente en representación de Merlin declara bajo su propia responsabilidad [que no se ha producido oposición a la Escisión por parte de ningún acreedor de Metrovacesa con tal derecho] / [que se ha ejercitado, en tiempo y forma, derecho de oposición a la Escisión por parte de los acreedores sociales identificados en la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de Merlin de fecha [] de [] de 2016, acuerdos que contienen además (i) el importe de su crédito; así como (ii) las garantías que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la LME, ha procedido a prestar Merlin. Dicha certificación, expedida por Dña. Mónica Eloisa Martín de Vidales Godino, en su condición de Secretaria del Consejo de Administración, con el visto bueno de su Presidente, D. Ismael Clemente Orrego, cuyas firmas conozco y considero legítimas, queda incorporada a esta escritura, como **Documento Unido Número [22]**, formando parte integrante de su contenido a todos los efectos oportunos.

3. Testa Residencial

Conforme a lo requerido por el artículo 39 de la LME, Testa Residencial puso a disposición del Socio Único de Testa Residencial en su domicilio social (sin que existan en Testa Residencial representantes de los trabajadores, obligacionistas ni titulares de derechos especiales a los que proceda legalmente hacer análoga comunicación), los siguientes documentos: (i) el Proyecto de Escisión; (ii) el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil, la sociedad Valtecnic, S.A., sobre el Proyecto de Escisión y el patrimonio de Metrovacesa que se aportará a cada una de las Sociedades Beneficiarias a resultas de la Escisión que ha quedado unido a esta escritura como Documento Unido Número 10; (iii) los informes emitidos por los órganos de administración de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial; (iv) las cuentas anuales y los informes de gestión de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial correspondientes a los tres últimos ejercicios (salvo para el caso de Merlin, que se refieren a los dos últimos ejercicios, al haber sido constituida

en 2014), junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas; (v) los estatutos sociales vigentes de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial incorporados a escritura pública, así como los estatutos sociales de Testa Residencial resultantes del proceso de transformación en que se encontraba inmersa en la referida fecha; (vi) el proyecto de estatutos sociales de Merlin y Testa Residencial resultantes de la Escisión, que sólo afectará a la redacción del precepto estatutario relativo al capital social; (vii) el proyecto de la presente escritura de escisión total, aumentos de capital de Merlin y Testa Residencial y constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, junto con sus estatutos sociales; y (viii) la identidad de los administradores de Metrovacesa, Merlin y Testa Residencial, con indicación expresa de la fecha desde la cual desempeñan sus cargos, y de quiénes se proponía como administradores de Merlin, Testa Residencial y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, como consecuencia de la Escisión.

Según manifiesta el señor compareciente en representación de Testa Residencial, la información referida en este párrafo ha permanecido ininterrumpidamente en el domicilio social a disposición del Socio Único (sin que existan en Testa Residencial representantes de los trabajadores, obligacionistas ni titulares de derechos especiales a los que proceda legalmente hacer análoga comunicación), con posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuitos de un ejemplar de cada uno de ellos, hasta la fecha de otorgamiento de esta escritura.

Por tanto, el compareciente en representación de Testa Residencial manifiesta, bajo su responsabilidad, de conformidad con lo requerido por el artículo 227.2.1ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, que se dio cumplimiento a la previsión contenida en el mencionado artículo 39.1 LME relativo a la puesta a disposición de la documentación indicada en el párrafo anterior.

El Socio Único de Testa Residencial con fecha [●] de septiembre de 2016, adoptó los acuerdos relativos a la Escisión que constan en la certificación que ha quedado unida a la presente como Documento Unido Número 5, que se da aquí por íntegramente reproducida a todos los efectos legales y al objeto de evitar repeticiones innecesarias.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 79 de la LME, los administradores de Testa Residencial informaron al Socio Único de Testa Residencial de que [no se habían producido modificaciones importantes del activo o el pasivo entre la fecha de redacción del

Proyecto de Escisión y la fecha de la decisión del Socio Único, extremo que manifiesta expresamente el señor compareciente en representación de Testa Residencial, bajo su propia responsabilidad].

Por otra parte, conforme requiere el artículo 227.2.1ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, el señor compareciente en representación de Testa Residencial manifiesta, bajo su responsabilidad, que ha sido puesto a disposición del Socio Único y de los acreedores el texto íntegro del acuerdo de escisión adoptado y del Balance de Escisión de Metrovacesa, el Balance de Escisión de Merlin y el Balance de Escisión de Testa Residencial, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la LME, por remisión del artículo 73 del mismo cuerpo legal.

Asimismo, y conforme requiere el artículo 227.2.2ª del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal, el señor compareciente en representación de Testa Residencial declara bajo su propia responsabilidad [que no se ha producido oposición a la Escisión por parte de ningún acreedor de Testa Residencial con tal derecho] / [que se ha ejercitado, en tiempo y forma, derecho de oposición a la Escisión por parte de los acreedores sociales de Testa Residencial identificados en la tabla siguiente, en donde se consigna además, (i) el importe de su crédito; así como (ii) las garantías que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la LME, ha procedido a prestar Testa Residencial:

Acreeador	Importe del crédito	Garantías

].

VIII. Sobre la constitución de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento

En virtud de la Escisión a que se refiere la presente escritura, se constituye Metrovacesa Promoción y Arrendamiento como sociedad anónima, con el domicilio social, capital social, estatutos y administradores que se indican a continuación.

La sociedad anónima que se constituye en virtud de la Escisión se denominará “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.**” Con dicha denominación no existe ninguna otra en el Registro Mercantil Central, Sección Denominaciones, lo que se acredita con la oportuna

certificación negativa de denominación social expedida por el Registrador Mercantil Central, D. José Miguel Masa Burgos, con fecha 15 de junio de 2016, cuya renovación se obtuvo con fecha [●] de septiembre de 2016, quedando unidas a esta matriz, como **Documento Unido Número 23**, la referida certificación y su correspondiente renovación formando parte integrante de ella a todos los efectos. Y que, en virtud de lo expuesto,

OTORGAN

Que se ejecutan y elevan a público los acuerdos referidos: (i) en el punto segundo del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Metrovacesa celebrada en [primera] convocatoria el día [15] de septiembre de 2016, aprobados por dicha Junta con el contenido que resulta de la certificación que ha quedado incorporada a esta matriz como Documento Unido Número 1, (ii) en el punto segundo del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Merlin celebrada en [segunda] convocatoria el día [15] de septiembre de 2016, aprobados por dicha Junta con el contenido que resulta de la certificación que ha quedado incorporada a esta matriz como Documento Unido Número 3, y (iii) adoptados por el Socio Único de Testa Residencial con el contenido que resulta de la certificación que ha quedado incorporada a esta matriz como Documento Unido Número 5, que no se transcriben y cuyo contenido íntegro se da por reproducido en este lugar para evitar repeticiones innecesarias.

En consecuencia:

PRIMERO. - BALANCES DE ESCISIÓN

Tal y como se ha indicado en el Expositivo VI anterior, los Balances de Escisión formulados por los órganos de administración de Merlin, Metrovacesa y Testa Residencial han sido los cerrados a 31 de diciembre de 2015. Dichos balances han quedado incorporados a esta matriz, como Documentos Unidos Números 14, 15 y 16.

Se deja constancia expresa de que, al haber sido cerrado el Balance de Escisión de Metrovacesa a 31 de diciembre de 2015, contiene elementos patrimoniales constitutivos de la rama de actividad de suelo y promoción inmobiliaria que no forman parte ya de su patrimonio por haber sido transmitidos a favor de la sociedad Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A., constituida mediante la escisión parcial de Metrovacesa formalizada en virtud de la escritura pública otorgada el día 18 de febrero de 2016 ante el notario de Madrid D. Antonio Morenés

Giles, con el número 295 de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.273, folio 205, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 690. Los elementos patrimoniales previamente escindidos de Metrovacesa que, por tanto, han dejado de formar parte de su patrimonio y no se incluyen en el patrimonio actual de Metrovacesa objeto de la Escisión y de transmisión en bloque mediante sucesión universal a favor de las Sociedades Beneficiarias se señalan en el Anexo 2 del Proyecto de Escisión.

Igualmente, dicho balance de Metrovacesa no recoge los efectos económicos derivados de la ejecución de sendos aumentos de capital mediante aportaciones no dinerarias, mediante compensación de créditos y mediante aportaciones dinerarias formalizados mediante escrituras otorgadas ante el referido notario de Madrid con fechas de 8 de enero y 17 de febrero de 2016 (números 19, 20 y 290 de protocolo) e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 25.273, folio 20596, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 685, tomo 25.273, folio 199, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 686 y tomo 25.273, folio 204, sección 8ª, hoja M-16163, inscripción 689, respectivamente.

Finalmente, se deja constancia de que con posterioridad a la fecha del Balance de Escisión de Testa Residencial (esto es, el 31 de diciembre de 2015) se han llevado a cabo las siguientes actuaciones que han tenido efectos económicos en Testa Residencial:

- 1) Aumento de capital mediante aportación no dineraria de Testa Residencial consistente en la aportación por parte del Socio Único de Testa Residencial, esto es, Testa, de dos inmuebles con una valoración conjunta de 32.490.000 de euros, formalizado mediante escritura pública otorgada el 24 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.148 de protocolo, que causó la inscripción [●] de la hoja abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid.
- 2) Asunción como deudor por Testa Residencial de la totalidad de la deuda bancaria de Testa derivada de los siguientes contratos de financiación:
 - (i) contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa como prestatario, Testa Residencial como garante, pignorante y acreedor hipotecario e ING Bank, N.V., Sucursal en España como prestamista, el 4 de diciembre de 2009, por importe de 70.000.000 de euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el

número 2941 de su protocolo, tal y como fue novado en virtud del contrato de novación suscrito el 30 de septiembre de 2015 en virtud de póliza intervenida el mismo día por el notario de Madrid Antonio Pérez-Coca Crespo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 53.200.000 euros;

- (ii) contrato de derivado financiero suscrito por Testa, como obligado, Testa Residencial como garante e ING Bank, N.V., Sucursal en España como entidad financiera, el 4 de diciembre de 2009, que cubre un importe nominal de 37.240.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio; y
- (iii) contrato de préstamo hipotecario suscrito por Testa, como prestatario, Testa Residencial como garante y acreedor hipotecario y Banco Santander, S.A. como prestamista, el 2 de diciembre de 2013, por importe de 23.616.000 euros ante el notario de Madrid, D. Rafael Monjo Carrio, con el número 2486 de su protocolo, cuyo saldo pendiente en concepto de principal asciende a la fecha del presente Proyecto a la cantidad de 23.016.000 euros;

asunción que ha liberado a Testa de cualesquiera obligaciones derivadas de tales contratos, incluidas todas las obligaciones de garantía, tanto reales como personales, que quedarán extinguidas, formalizada mediante escritura pública otorgada el 24 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.147 de protocolo.

- 3) La cancelación de (i) la deuda existente entre Testa y Testa Residencial por importe de 84.481.125,94 euros a 31 de marzo de 2016 y (ii) la resultante de la asunción liberatoria referida en el apartado precedente, en ambos casos mediante compra de participaciones sociales propias para su amortización y reducción de capital de Testa Residencial por el importe de dichos créditos de Testa Residencial (extinción por compensación), formalizada mediante escritura pública otorgada el 24 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.149 de protocolo, que causó la inscripción [●] de la hoja registral abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid.

- 4) Finalmente, con fecha de 29 de julio de 2016, Testa Residencial otorgó ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3.968 de su protocolo, la correspondiente escritura de transformación en sociedad anónima, que causó la inscripción [●] de la hoja registral abierta a Testa Residencial en el Registro Mercantil de Madrid, y red denominó su capital social, que ahora está constituido por 12.508.162.688 acciones, de un céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas, representado mediante anotaciones en cuenta, siendo Santander Investment, S.A. la entidad designada del registro contable.

Además de los activos y pasivos reflejados en los respectivos Balances de Escisión (con el efecto adicional en los patrimonios de las operaciones descritas en el párrafo anterior), a cada una de las partes en que se divide el patrimonio de Metrovacesa se atribuirán (a) los frutos que la explotación de los activos respectivamente incluidos en cada una de las partes en que se dividirá el patrimonio de Metrovacesa haya generado, y (b) Testa Residencial asumirá, deuda bancaria por importe de principal de €250.000.000 y (c) Merlin asumirá la totalidad de la restante deuda financiera de Metrovacesa (préstamo sindicado y bonos), como parte de los respectivos pasivos financieros transferidos por sucesión universal, todo ello de acuerdo con las disposiciones que se establecen en el Proyecto de Escisión.

SEGUNDO. – ESCISIÓN TOTAL

Las Juntas Generales Extraordinarias de accionistas de Metrovacesa y Merlin y el Socio Único de Testa Residencial han aprobado la transmisión del Patrimonio Escindido (según se define y queda identificado en el Proyecto de Escisión incorporado a esta escritura como Documento Unido Número 9) a favor de Merlin (en el caso del conjunto de elementos patrimoniales principales y accesorios, activos y pasivos, que componen el Patrimonio Comercial), Testa Residencial (en el caso del conjunto de elementos patrimoniales principales y accesorios, activos y pasivos, que componen el Patrimonio Residencial) y Metrovacesa Promoción y Arrendamiento -que se constituye mediante la presente escritura- (en el caso del conjunto de elementos patrimoniales principales y accesorios, activos y pasivos, que componen el Patrimonio No Estratégico), que adquirirán por sucesión universal los derechos y obligaciones de Metrovacesa que forman parte del Patrimonio Escindido, de conformidad con los términos recogidos en el Proyecto de Escisión sin interrupción de la actividad.

El Patrimonio Escindido está integrado por la totalidad de elementos patrimoniales principales y accesorios, activos y pasivos, que componen el Patrimonio Comercial, el Patrimonio Residencial y el Patrimonio No Estratégico, que serán transmitidos en bloque por sucesión universal a las Sociedades Beneficiarias conforme a lo establecido en el Proyecto de Escisión.

Finalmente, tal y como se indica en el apartado 4.1.1 C) del Proyecto de Escisión, en su Anexo 8 se identifica como parte del Patrimonio No Estratégico el Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio” propiedad de la sociedad totalmente controlada por Metrovacesa denominada Global Carihuela, S.L.U. (“**Global Carihuela**”). Dicha sociedad es también dueña de un Inmueble Comercial denominado “Centro Comercial Opción”. Se deja constancia expresa de que, tal y como se advierte en el referido apartado del Proyecto de Escisión, al tiempo de otorgamiento de la presente escritura se ha promovido y ejecutado, en virtud de escritura pública otorgada el día [●] de [●] de 2016 ante el notario de Madrid, D. [●], con el número [●] de su protocolo, que causó la inscripción [●] de la hoja abierta Global Carihuela en el Registro Mercantil de Madrid, una escisión total de Global Carihuela a favor de dos sociedades limitadas de nueva creación denominadas “Global Carihuela Patrimonio Comercial, S.L.U.” (“**Global Carihuela Patrimonio Comercial**”) y “Global Carihuela Patrimonio No Estratégico, S.L.U.” (“**Global Carihuela Patrimonio No Estratégico**”). En virtud de la referida escisión total, se ha aportado a Global Carihuela Patrimonio Comercial el Inmueble Comercial denominado “Centro Comercial Opción” y los restantes activos y pasivos (entre los que se encuentra una deuda de Global Carihuela a favor de Metrovacesa derivada de un préstamo de socio) distintos del Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio” y a Global Carihuela Patrimonio No Estratégico el Inmueble No Estratégico denominado “City Condominio”. La totalidad de las participaciones sociales de Global Carihuela Patrimonio Comercial así como el derecho de crédito de Metrovacesa frente a Global Carihuela derivado del préstamo de socio antes mencionado se asignarán al Patrimonio Comercial y la totalidad de las participaciones sociales de Global Carihuela Patrimonio No Estratégico se asignarán al Patrimonio No Estratégico.

Las Sociedades Beneficiarias, al adquirir en bloque el Patrimonio Escindido de Metrovacesa (Merlin el Patrimonio Comercial, Testa Residencial el Patrimonio Residencial y Metrovacesa

Promoción y Arrendamiento el Patrimonio No Estratégico), suceden a ésta, cada una con respecto a la parte del Patrimonio Escindido que reciben, en todas las relaciones jurídicas, expectativas (incluyendo aquellas no mencionadas expresamente u omitidas o que se reconozcan en el futuro en virtud de cualquier acto o negocio, oneroso o lucrativo, o cualquier resolución o decisión de cualquier persona o entidad pública o privada), acciones, obligaciones, responsabilidades y cargas de la misma, con carácter general y sin reserva ni limitación alguna, permaneciendo vigentes por tal subrogación, sin modificación, gravamen o perjuicio, los derechos y garantías de terceros, quedando las Sociedades Beneficiarias en igual posición que respecto a éstos tenía Metrovacesa.

Las Sociedades Beneficiarias, por tanto, continúan, con respecto a la parte del Patrimonio Escindido que reciben, todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a Metrovacesa en el Patrimonio Escindido, incluso en cuanto a cualesquiera procedimientos o reclamaciones y recursos judiciales, administrativos, contencioso administrativos o de cualquier índole que se hallen en curso, acordando expresamente que la sucesión en todo tipo de derechos, obligaciones y acciones o relaciones de hecho de las que fuera titular sea tenida por eficaz en cualquier ámbito judicial o extrajudicial y a todos los efectos respecto de terceros, sin más requisitos que la exhibición de copia autorizada o testimonio parcial de esta escritura.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponderá a las Sociedades Beneficiarias (a Merlin el Patrimonio Comercial, a Testa Residencial el Patrimonio Residencial y a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento el Patrimonio No Estratégico) que, por la sucesión operada “*ipso iure*” por imperio de la Ley, quedarán legitimadas de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos de disposición, dominio, gravamen y administración por cualquier título válido en derecho, así como exigir la inscripción a su favor en toda suerte de registros y/o ejercitar cualquier clase de acciones relativas al mismo por quedar las Sociedades Beneficiarias en igual posición a la que correspondía a Metrovacesa en relación con la parte del Patrimonio Escindido que cada una de ellas recibe.

Se entiende operada la *traditio ficta* del Patrimonio Escindido por razón del otorgamiento e inscripción de la presente escritura, incluyendo expresamente los bienes muebles e inmuebles, las marcas y nombres comerciales.

En consecuencia, las Sociedades Beneficiarias podrán, a través de sus órganos de administración o apoderados, realizar inventarios, instancias o cualquier tipo de documentos, escrituras o actas aclaratorias o complementarias de la presente escritura, en orden a la manifestación y descripción de la parte del Patrimonio Escindido que les corresponde.

Las Sociedades Beneficiarias quedarán legitimadas por medio de sus órganos de gobierno y quienes ostenten la representación de éstos para el ejercicio de toda clase de derechos y acciones y para la plena e ilimitada disposición sobre cualesquiera bienes o derechos, conocidos o no, que pertenezcan a las Sociedades Beneficiarias, y quienes ostenten la representación de aquellos tendrán plena capacidad y facultad para recuperarlos, reivindicarlos, exigir o cobrar en su caso los mismos de cualquier persona o entidad.

A efectos de lo previsto en el artículo 235 del RRM, se hace constar que la Escisión tendrá por efecto la extinción de la Sociedad Escindida, que Merlin y Testa Residencial son sociedades anónimas existentes y que Metrovacesa Promoción y Arrendamiento será, como se ha indicado, una sociedad anónima de nueva constitución.

TERCERO. - CONTENIDO DE LOS ACUERDOS DE ESCISIÓN

Se deja expresa constancia de que las Junta General Extraordinaria de Metrovacesa celebrada, en [primera] convocatoria, el pasado [15] de septiembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Merlin celebrada, en [segunda] convocatoria, el pasado [15] de septiembre de 2016, y el Socio Único de Testa Residencial con fecha [●] de septiembre de 2016 han aprobado el Proyecto de Escisión y la Escisión en los términos requeridos por el artículo 228 del RRM, según consta en las certificaciones de acuerdos que han quedado incorporadas a esta escritura como Documentos Unidos Número 1, 3 y 5. Dichos acuerdos se dan por íntegramente reproducidos a efectos de lo requerido por el artículo 227.2.6º del RRM, por remisión del artículo 235 del mismo cuerpo legal.

CUARTO. - AUMENTOS DE CAPITAL DE MERLIN Y TESTA RESIDENCIAL

4.1 Aumento de capital de Merlin

4.1.1. Aumento de capital de Merlin

Como consecuencia de la Escisión, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la LME y en el Proyecto de Escisión, queda aumentado el capital social de Merlin por un importe nominal global de 146.740.750 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 nuevas acciones ordinarias de un (1 €) euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Merlin actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, en los términos previstos en los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas y del Consejo de Administración, contenidos todos ellos en la certificación protocolizada como Documentos unido números 3 y 4, que han quedado elevados a público en virtud de la presente Escritura.

Tal y como se ha hecho constar anteriormente, el Consejo de Administración de Merlin celebrado el 10 de agosto de 2016 aprobó el preceptivo informe relativo a la Escisión y al consecuente aumento de capital, que fue puesto a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas y publicado ininterrumpidamente en su página web antes de la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la misma. Dicho informe ha quedado unido a esta matriz como Documento Unido Número 12.

D. [●], en nombre y representación de Merlin, en los términos acordados en acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas y del Consejo de Administración, declara ejecutado el aumento del capital social de Merlin en un importe nominal de 146.740.750 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 146.740.750 acciones nuevas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Merlin actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

En este sentido, el capital social de Merlin queda fijado en 469.770.750 euros, dividido en 469.770.750 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

Las acciones de nueva emisión se emitirán con una prima de emisión de 10,40 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 1.526.103.800 euros.

Tanto el valor nominal de las acciones emitidas como su correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque y por sucesión universal a favor de Merlin del Patrimonio Comercial. Dado que el Patrimonio Comercial constituye una aportación no dineraria en virtud de la cual se suscribirá y desembolsará el aumento de capital de Merlin a que se refiere el presente apartado, se hace constar que la valoración del Patrimonio Comercial se ha sometido a la verificación de experto independiente, en cumplimiento del artículo 78.1 de la LME, habiendo quedado el informe preceptivo incorporado a la presente como Documento Unido Número 10. De conformidad con el citado informe, el valor atribuido al Patrimonio Comercial se corresponde, al menos, con el número, el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que Merlin emite como contrapartida. Advierto de la obligación de depósito en el Registro Mercantil de dicho informe, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.1 de la LSC.

Asimismo se hace constar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 304.1 LSC no ha lugar al derecho de suscripción preferente en el presente aumento de capital.

El aumento de capital de Merlin se ejecuta de forma simultánea a la Escisión objeto de esta escritura y las nuevas acciones serán inscritas en los registros de la entidad encargada del registro contable de las acciones de Merlin, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear), y confieren a sus titulares los mismos derechos económicos y políticos que las acciones actualmente en circulación desde la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear.

Se solicitará la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) de la totalidad de las acciones que se emiten.

Los accionistas de la Sociedad Escindida recibirán acciones de Merlin por un valor equivalente al valor del Patrimonio Comercial indicado en el apartado 4.2 A) del Proyecto de Escisión.

4.1.2 *Modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de Merlin*

Como consecuencia del aumento de capital de Merlin indicado, el artículo 5º de los estatutos sociales de Merlin queda redactado en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL

1. *El capital social se fija en la suma de 469.770.750 euros, dividido en 469.770.750 acciones, de un euro (1€) 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”.*

4.2 Aumento de capital de Testa Residencial

4.2.1. Aumento de capital de Testa Residencial

Como consecuencia de la Escisión, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la LME y en el Proyecto de Escisión, queda aumentado el capital social de Testa Residencial por un importe nominal global de 30.752.781,54 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.075.278.154 nuevas acciones ordinarias de 1 céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Testa Residencial actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, en los términos previstos en los acuerdos del Socio Único, contenidos en la certificación protocolizada como Documento Unido Número 5, que han quedado elevados a público en virtud de la presente Escritura.

Tal y como se ha hecho constar anteriormente, los administradores de Testa Residencial aprobaron el preceptivo informe relativo a la Escisión y al consecuente aumento de capital, que fue puesto a disposición del Socio Único y de los trabajadores. Dicho informe ha quedado unido a esta matriz como Documento Unido Número 13.

D. [●], en nombre y representación de Testa Residencial, en los términos acordados en acuerdo del Socio Único, declara ejecutado el aumento del capital social de Testa Residencial en un importe nominal de 30.752.781,54 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.075.278.154 acciones nuevas, de 1 céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas,

de la misma clase y serie que las acciones de Testa Residencial actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

En este sentido, el capital social de Testa Residencial queda fijado en 46.765.937,32 euros, dividido en 4.676.593.732 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 1 céntimo de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie. Las acciones de nueva emisión se emitirán con una prima de emisión de 0,133656923984379 euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 411.032.218,46 euros.

Tanto el valor nominal de las acciones emitidas como su correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque y por sucesión universal a favor de Testa Residencial del Patrimonio Residencial. Dado que el Patrimonio Residencial constituye una aportación no dineraria en virtud de la cual se suscribirá y desembolsará el aumento de capital de Testa Residencial a que se refiere el presente apartado, se hace constar que la valoración del Patrimonio Residencial se ha sometido a la verificación de experto independiente, en cumplimiento del artículo 78.1 de la LME, habiendo quedado el informe preceptivo incorporado a la presente como Documento Unido Número 10. De conformidad con el citado informe, el valor atribuido al Patrimonio Residencial se corresponde, al menos, con el número, el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que Testa Residencial emite como contrapartida. Advierto de la obligación de depósito en el Registro Mercantil de dicho informe, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo se hace constar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 304.1 LSC, no ha lugar al derecho de suscripción preferente en el presente aumento de capital.

El aumento de capital de Testa Residencial se ejecuta de forma simultánea a la Escisión objeto de esta escritura y las nuevas acciones serán inscritas en los registros de la entidad encargada del registro contable de las acciones de Testa Residencial, [la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Unipersonal (Iberclear), y confieren a sus titulares los mismos derechos económicos y políticos que las acciones actualmente en circulación desde la fecha de su inscripción en los registros contables de Iberclear. [Asimismo en cumplimiento de lo previsto en el artículo 7.2 del Texto refundido

de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto. Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, se depositará una copia de la presente escritura en la Comisión Nacional del Mercado de Valores].

Los accionistas de la Sociedad Escindida recibirán acciones de Testa Residencial por un valor equivalente al valor del Patrimonio Residencial indicado en el apartado 4.2 B) del Proyecto de Escisión.

[En cumplimiento del artículo 314 de la Ley de Sociedades de Capital, se adjunta como anexo ● la relación de accionistas a los que han quedado adjudicadas las acciones en virtud del aumento de capital.]

4.2.2 Modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de Testa Residencial

Como consecuencia del aumento de capital de Testa Residencial indicado, el artículo 5º de los estatutos sociales de Testa Residencial queda redactado en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL

1. *El capital social se fija en la suma de 46.765.937,32 euros, dividido en 4.676.593.732 acciones, de 1 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”.*

QUINTO. - CONSTITUCIÓN DE METROVACESA PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTO

En virtud de la Escisión, se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se denominará “**Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.**” y que se regirá por la LSC y demás disposiciones legales aplicables y por sus estatutos sociales.

5.1 Estatutos sociales de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento

Los estatutos sociales que regirán Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. son los estatutos a los que se refieren las certificaciones de acuerdos sociales de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Metrovacesa y de Merlin y del Socio Único de Testa Residencial que han quedado incorporadas como Documentos Unidos Número 1, 3 y 5,

extendidos en 11 folios de papel común mecanografiados por una sola cara, que me son entregados por los comparecientes, los cuales, una vez leídos, aprobados y corroborados en todos sus términos y firmados al final por los mismos, quedan incorporados a la presente escritura como **Documento Unido Número 24**.

5.2 Capital social y prima de emisión

El capital social inicial de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento ascenderá a 307.527.815,4 euros, dividido en 3.075.278.154 acciones ordinarias, de 10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie y representadas mediante anotaciones en cuenta. Se designa a Iberclear como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. Los comparecientes manifiestan que una vez otorgada la presente escritura se procederá a realizar las actuaciones y otorgar y presentar los documentos necesarios ante Iberclear para obtener su aceptación como entidad encargada del registro contable de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento en el menor plazo de tiempo posible. Una vez obtenida se presentará dicha carta de aceptación al Registro Mercantil para que proceda a la inscripción de dicho nombramiento¹.

La diferencia entre el capital social de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento (307.527.815,4 euros) y el valor neto atribuido al Patrimonio No Estratégico de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.2 C) del Proyecto de Escisión (326.495.000 euros), que asciende a 18.967.184,6 euros, se asignará a prima de emisión. Por tanto, la prima de emisión con que se constituirá Metrovacesa Promoción y Arrendamiento ascenderá a 0,00616763221087155 euros por acción.

5.3 Suscripción y desembolso

La Sociedad Escindida, en su condición de sociedad que se escinde totalmente, aporta los bienes, derechos y obligaciones que integran el Patrimonio No Estratégico, tal y como resulta del Anexo 8 del Proyecto de Escisión incorporado a esta escritura como Documento Unido

¹ Iberclear accederá a aceptar su designación mediante carta una vez reciba copia de la escritura de escisión en la que se procede a su designación y el modelo de solicitud. Una vez recibida, la carta de aceptación deberá presentarse en el Registro para que el registrador deje constancia de dicha circunstancia en la inscripción de la escritura como incidencia.

Número 9, recibiendo en contrapartida los accionistas de la Sociedad Escindida, conforme a lo previsto en el apartado séptimo del Proyecto de Escisión, las nuevas acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento.

El valor neto del Patrimonio No Estratégico es de 326.495.000 € que es igual al importe total del capital social y prima de emisión con que se constituye Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.

Ha quedado unido a esta matriz como Documento Unido Número 10, formando parte integrante de esta a todos los efectos legales, el informe de fecha 5 de agosto de 2016, elaborado por Valtecnic, S.A., entre otros, sobre el valor de las aportaciones no dinerarias a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento constituidas por el Patrimonio No Estratégico a efectos del artículo 78.1 LME. Se hace constar que el valor atribuido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil, Valtecnic, S.A., a los bienes objeto de aportación no dineraria que constituyen el Patrimonio No Estratégico se corresponde con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento que se emiten como contrapartida.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 70 de la LME, como consecuencia de la Escisión, las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se atribuirán en contraprestación a los accionistas de la Sociedad Escindida, los cuales recibirán un número de aquéllas proporcional a sus respectivas participaciones, de la forma siguiente:

A los accionistas de la Sociedad Escindida les corresponde, por cada acción que ostenten de la Sociedad Escindida, una acción de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento.

El canje de las acciones de la Sociedad Escindida por las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento se realizará conforme a lo previsto en el apartado séptimo del Proyecto de Escisión.

A efectos de lo previsto en el artículo 114.1 del RRM, el señor compareciente manifiesta que la Sociedad Escindida ha obtenido de Iberclear un fichero que identifica la identidad de los titulares de las acciones de la Sociedad Escindida a las 00:00 horas del día de hoy y, en consecuencia, las aportaciones que realiza cada socio por virtud de la presente Escisión, representando dicho fichero la relación de titulares de las acciones y las aportaciones de cada

socio de la Sociedad Beneficiaria que se constituye. Me entrega el compareciente el listado de socios fundadores junto con las aportaciones de cada uno de los socios fundadores de la Sociedad Beneficiaria elaborado a partir del citado fichero, que dejo incorporado a la presente escritura como **Documento Unido número 25**. *[Nota: pendiente de confirmar con Iberclear el contenido preciso del fichero que podrán facilitar]*

Las nuevas acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento serán anotadas a favor de sus titulares en los correspondientes registros contables conforme a los mecanismos y procedimientos de Iberclear y sus entidades participantes una vez la presente escritura haya quedado inscrita en el Registro Mercantil y haya sido presentada a Iberclear.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 7.2 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto. Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, se depositará una copia de la presente escritura en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

5.4 Gastos de constitución

Se hace constar, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 22.3 LSC, que la cuantía total de los gastos de constitución, tanto de los ya satisfechos al momento de otorgarse esta escritura como de los que se calcula se producirán hasta que quede inscrita en los Registros pertinentes, asciende aproximadamente a la cantidad de **[treinta mil]** euros.

5.5 Creación de página web corporativa

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento tendrá una página web corporativa conforme a lo previsto en el artículo 11 bis y siguientes de la LSC, en el siguiente dominio www.mvcpya.com. Quienes van a ser nombrados administradores de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento han quedado facultados por el acuerdo de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa a que se refiere la certificación que ha quedado unida a esta escritura como Documento Unido Número 1 para que, desde el mismo momento de la inscripción de la presente escritura de Escisión en el Registro Mercantil, habiliten la medidas precisas para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11 ter del referido cuerpo legal.

5.6 Nombramiento de administradores

El órgano de administración de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento será un Consejo de Administración compuesto por 5 miembros, nombrándose para ocupar tales puestos, por el período estatutario de 6 años a las siguientes personas:

1. D. Ignacio Moreno Martínez, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Parque Metrovacesa Vía Norte, Calle Quintanavides 13, 28050 Madrid, provisto de DNI número 13715562-H, en vigor.
2. D. José María Fernández Conquero, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle General Pardiñas 71 – 8ºA, 28006 Madrid, provisto de DNI número 11673382-P, en vigor.
3. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle Julián Camarillo 4 – 3º, 28037 Madrid, provisto de DNI número 09166725-Y, en vigor.
4. D. Remigio Iglesias Surribas, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria s/n, Edificio Pinar – 2ª planta, 28660 Boadilla del Monte, provisto de DNI número 34913650-H, en vigor.
5. D. Javier García-Carranza Benjumea, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria s/n, Edificio Pinar – 2ª planta, 28660 Boadilla del Monte, provisto de DNI número 28741415-V, en vigor.

Los consejeros designados han aceptado su nombramiento, comprometiéndose a desempeñar su cargo bien y fielmente en interés de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, y manifestando no estar incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legal alguna de las establecidas en la normativa de ámbito estatal o autonómico española que pudiese resultar de aplicación y, en particular, de las contenidas en el artículo 213 de la LSC y demás legislación concordante o de desarrollo. Se incorpora a la presente escritura, como **Documento Unido número 26**, las referidas cartas de aceptación suscritas por los consejeros designados, [cuyas firmas yo el Notario conozco y considero legítimas].

5.7 Comienzo de actividades

Metrovacesa Promoción y Arrendamiento dará comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de esta escritura, estando los administradores facultados desde dicha fecha para celebrar reuniones del consejo y, en particular, para otorgar poderes.

5.8 N.I.F.

El señor compareciente, me requiere, a mí, el Notario, para que incorpore a esta matriz el N.I.F. provisional de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento adjudicado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

SEXTO.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE MERLIN Y DE TESTA RESIDENCIAL

6.1 Órgano de Administración de Merlin

En la Junta General Extraordinaria de Merlin de fecha [15] de septiembre de 2016, cuyos acuerdos se encuentran recogidos en la certificación que ha quedado adjunta a la presente como Documento Unido Número 3, se acordó que, con efectos desde el otorgamiento de la presente escritura de Escisión, el Consejo de Administración de Merlin pasara a estar compuesto por quince (15) consejeros y se nombrara, por el plazo estatutario, a los siguientes seis (6) nuevos consejeros:

1. D. Rodrigo Echenique Gordillo, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 24 – Pta. 3ª, 28046 Madrid, y provisto de DNI número 01616234-R, en vigor, con la categoría de consejero dominical.
2. D. Javier García-Carranza Benjumea, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria s/n, Edificio Pinar – 2ª planta, 28660 Boadilla del Monte, provisto de DNI número 28741415-V, en vigor, con la categoría de consejero dominical.
3. Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero, mayor de edad, soltera, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria

s/n, Edificio Pinar – 2ª planta, 28660 Boadilla del Monte, provista de DNI número 00807083-J, en vigor, con la categoría de consejero dominical.

4. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle Julián Camarillo 4 – 3º, 28037 Madrid, provisto de DNI número 09166725-Y, en vigor, con la categoría de consejero dominical.
5. Dña. Pilar Cavero Mestre, mayor de edad, [soltera / casada], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, provista de DNI número 05234386-T, en vigor, con la categoría de consejero independiente.
6. D. Juan María Aguirre Gonzalo, mayor de edad, [soltero / casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castella 42, 28046 Madrid, provisto de DNI número 5384814-P, en vigor, con la categoría de consejero independiente.

Dichos nombramientos estaban condicionados a la aprobación de la escisión que por la presente se formaliza y tenían efectos desde el otorgamiento de esta escritura.

Los consejeros designados han aceptado su nombramiento, comprometiéndose a desempeñar su cargo bien y fielmente en interés de Merlin, y manifestando no estar incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legal alguna de las establecidas en la normativa de ámbito estatal o autonómico española que pudiese resultar de aplicación y, en particular, de las contenidas en el artículo 213 de la LSC y demás legislación concordante o de desarrollo. Se incorpora a la presente escritura, como **Documento Unido Número 27**, las referidas cartas de aceptación suscritas por los consejeros designados, [cuyas firmas yo el Notario conozco y considero legítimas].

En consecuencia, con efectos desde el otorgamiento de la presente escritura de Escisión, el Consejo de Administración de Merlin quedará compuesto por los siguientes consejeros:

1. D. Ismael Clemente Orrego, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
2. D. Miguel Ollero, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.

3. D. Donald Johnston, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
4. Doña María Luisa Jordá, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
5. D. Alfredo Fernández, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
6. Doña Ana de Pro, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
7. D. John Gómez Hall, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
8. Doña Ana García Fau, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
9. D. Fernando Ortiz, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
10. D. Rodrigo Echenique Gordillo, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 24 – Pta. 3ª, 28046 Madrid, y provisto de DNI número 01616234-R, en vigor.
11. D. Javier García-Carranza Benjumea, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria s/n, Edificio Pinar – 2ª planta, 28660 Boadilla del Monte, provisto de DNI número 28741415-V, en vigor.
12. Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero, mayor de edad, soltera, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria s/n, Edificio Pinar – 2ª planta, 28660 Boadilla del Monte, provista de DNI número 00807083-J, en vigor.

13. D. Agustín Vidal-Aragón de Olives, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle Julián Camarillo 4 – 3º, 28037 Madrid, provisto de DNI número 09166725-Y, en vigor.
14. Dña. Pilar Cavero Mestre, mayor de edad, [soltera / casada], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 42, 28046 Madrid, provista de DNI número 05234386-T, en vigor.
15. D. Juan María Aguirre Gonzalo, mayor de edad, [soltero / casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castilla 42, 28046 Madrid, provisto de DNI número 5384814-P, en vigor.

6.2 Órgano de Administración de Testa Residencial

El Socio Único de Testa Residencial acordó, acuerdos estos que se encuentran recogidos en la certificación que ha quedado adjunta a la presente como Documento Unido Número 5, nombrar, con efectos desde el otorgamiento de la presente escritura de Escisión y por el plazo estatutario, a los siguientes siete (7) consejeros:

1. D. Ignacio Moreno Martínez, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Parque Metrovacesa Vía Norte, Calle Quintanavides 13, 28050 Madrid, provisto de DNI número 13715562-H, en vigor.
2. D. Miguel Oñate Rino, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
3. D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número 414022-E, en vigor.
4. Altamira Santander Real Estate, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, duración indefinida y domiciliada en Boadilla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria, número 2, Ciudad Financiera del Grupo Santander, Edificio Arrecife, 3, Sur, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 5.437, folio 53, hoja M-88978, inscripción 1ª y con C.I.F. número A-28100915.

5. Merlin Properties, SOCIMI, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 42, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.065, libro 0, folio 206, sección 8ª, hoja M-577086 y con C.I.F. número A-86977790.
6. D. José María Fernández Conquero, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle General Pardiñas 71 – 8ºA, 28006 Madrid, provisto de DNI número 11673382-P, en vigor.
7. D. Cesáreo Rey-Baltar, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.

Los consejeros designados han aceptado su nombramiento, comprometiéndose a desempeñar su cargo bien y fielmente en interés de Testa Residencial, y manifestando no estar incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad legal alguna de las establecidas en la normativa de ámbito estatal o autonómico española que pudiese resultar de aplicación y, en particular, de las contenidas en el artículo 213 de la LSC y demás legislación concordante o de desarrollo. Se incorpora a la presente escritura, como **Documento Unido Número 28**, las referidas cartas de aceptación suscritas por los consejeros designados, [cuyas firmas yo el Notario conozco y considero legítimas].

En consecuencia, con efectos desde el otorgamiento de la presente escritura de Escisión, el Consejo de Administración de Testa Residencial quedará compuesto por los siguientes consejeros:

1. D. Ignacio Moreno Martínez, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Parque Metrovacesa Vía Norte, Calle Quintanavides 13, 28050 Madrid, provisto de DNI número 13715562-H, en vigor.
2. D. Miguel Oñate, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.
3. D. Carlos Doussinague Méndez de Lugo, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número 414022-E, en vigor.

4. Altamira Santander Real Estate, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, duración indefinida y domiciliada en Boadilla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria, número 2, Ciudad Financiera del Grupo Santander, Edificio Arrecife, 3, Sur, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 5.437, folio 53, hoja M-88978, inscripción 1ª y con C.I.F. número A-28100915.
5. Merlin Properties, SOCIMI, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 42, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.065, libro 0, folio 206, sección 8ª, hoja M-577086 y con C.I.F. número A-86977790.
6. D. José María Fernández Conquero, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle General Pardiñas 71 – 8ºA, 28006 Madrid, provisto de DNI número 11673382-P, en vigor.
7. D. Cesáreo Rey-Baltar, mayor de edad, [soltero/casado], de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en [●], y provisto de DNI número [●], en vigor.

SÉPTIMO. – AUTORIZACIÓN DE LA CNMC

Tal y como se hizo constar en el apartado 15 del Proyecto de Escisión la efectividad de la Escisión quedó sujeta suspensivamente, además de a su aprobación por las Juntas Generales de Metrovacesa y de Merlin y el Socio Único de Testa Residencial, a la autorización de la integración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (en adelante, la “CNMC”).

[O₁ Queda incorporada a la presente escritura, como **Documento Unido Número 29** copia de la autorización incondicional de la CNMC de la integración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin de fecha [●].

[O₂ La autorización de la CNMC para la integración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin se entiende concedida tácitamente con fecha [●] de conformidad con el artículo 38 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.]

[O₄ Queda incorporada a la presente escritura, como **Documento Unido Número 29** copia de la autorización condicionada de la CNMC de la integración del Patrimonio Comercial de Metrovacesa en Merlin de fecha [●].

[Queda incorporada a la presente escritura, como **Documentos Unidos Números [30] y [31]**, copia de las certificaciones de los acuerdos adoptados por los órganos de administración de Metrovacesa y Merlin aceptando las condiciones impuestas por la CNMC en la autorización y decidiendo ejecutar la Escisión objeto del Proyecto de Escisión a pesar de las condiciones)].

OCTAVO

El **Documento Unido Número 32** de esta Escritura contiene copia de:

- a) las notificaciones efectuadas por las administraciones públicas competentes (a) autorizando la transmisión que se ejecuta por medio de esta Escritura y/o (b) renunciando el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que les corresponde, todo ello conforme a la normativa de aplicación, en relación con los inmuebles propiedad de Metrovacesa allí identificados, que forman parte del Patrimonio Residencial y que, en consecuencia, mediante la ejecución de esta Escisión, se integrarán en Testa Residencial;
- b) las notificaciones efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de Reus autorizando la transmisión de la concesión pública allí referenciada, sobre la que se encuentra el centro comercial “La Fira” en dicha localidad, que forman parte del Patrimonio Comercial y que, en consecuencia, mediante la ejecución de esta Escisión, se integrarán en Merlin;
- c) las notificaciones efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid autorizando la transmisión de la concesión pública allí referenciada, sobre la que se encuentra el aparcamiento subterráneo para residentes denominado “Lagasca” en la C/ Diego de León en dicha localidad, que forman parte del Patrimonio Comercial y que, en consecuencia, mediante la ejecución de esta Escisión, se integrarán en Merlin;
- d) las notificaciones efectuadas por los arrendatarios allí identificados, renunciando al ejercicio de sus derechos de tanteo arrendaticio con ocasión de la transmisión de los

inmuebles de Metrovacesa por ellos arrendados, que forman parte del Patrimonio Comercial y que, en consecuencia, mediante la ejecución de esta Escisión, se integrarán en Merlin [o, en los casos en los que no se ha renunciado de forma expresa al ejercicio del derecho arrendaticio, las comunicaciones efectuadas por la propia Metrovacesa dando cuenta de la transmisión de esos inmuebles que operará por virtud de esta Escisión en fecha anterior al transcurso del mes previo al de otorgamiento de esta Escritura, sin que se haya ejercitado dicho derecho y, en consecuencia, debiéndose entender renunciado de forma tácita];

- e) certificación de los acuerdos sociales adoptados por la junta general de la sociedad Desarrollos Intermodales Gran Europa 21, S.L. (en adelante, “**DIGE21**”) renunciando al ejercicio de los derechos de adquisición preferente con ocasión de la transmisión de la participación que Metrovacesa ostenta en dicha sociedad (que forma parte del Patrimonio Comercial) a Merlin a través de la Escisión [o, en defecto de renuncia expresa al ejercicio del derecho de adquisición preferente, copia de la comunicaciones fehaciente efectuadas por la propia Metrovacesa al órgano de administración de DIGE 21 dando cuenta de la transmisión de esa participación que operará por virtud de esta Escisión en fecha anterior al tercer mes previo al de otorgamiento de esta Escritura, sin que se haya ejercitado dicho derecho y, en consecuencia, debiéndose entender renunciado de forma tácita el derecho de adquisición preferente];

f) **[Nota: Pendiente de incluir, en su caso, otras situaciones sujetas a notificación]**

El Sr. compareciente en nombre y representación de Metrovacesa afirma, bajo su responsabilidad, que no existen otros derechos de adquisición preferente, tanteo o retracto, por causa legal o contractual, respecto de los inmuebles, participaciones sociales o cualesquiera otros activos propiedad de Metrovacesa que forman parte del Patrimonio Escindido que impidieran la transmisión de tales inmuebles, participaciones sociales o activos a la Sociedad Beneficiaria correspondiente en virtud de la ejecución de la Escisión, y que dicha transmisión no está sujeta tampoco a autorización o permiso de administración pública o de tercero, que no haya sido obtenida con anterioridad a esta escritura.

NOVENO. - NEUTRALIDAD FISCAL DE LA ESCISIÓN

Se aplicará a la Escisión objeto de la presente escritura el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”).

Consecuentemente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 89.1 de la LIS, las Sociedades Beneficiarias de la Escisión procederán a efectuar las oportunas comunicaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria indicando la aplicación de dicho régimen, en los términos reglamentariamente establecidos, sin perjuicio de la posibilidad de renunciar al diferimiento en el Impuesto sobre Sociedades que, en su caso, se decida, respecto de la totalidad o parte de los elementos patrimoniales transmitidos a las Sociedades Beneficiarias.

DÉCIMO. - INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA

Se solicita del Sr. Registrador Mercantil y de los de la Propiedad correspondientes, así como de otros Registros competentes, la inscripción de esta escritura en los libros a su cargo.

En particular, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, el otorgante solicita y consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura para el supuesto de que adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador que impidiese la inscripción de la misma en su totalidad.

[A incluir por el notario el cierre de la escritura.]