A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.
PASEO DE LA CASTELLANA, 15 MADRID.

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. y en su nombre y representación Don Gerardo Manso Martínez de Bedoya, Vicesecretario del Consejo de Administración, pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente,

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, la sociedad comunica que la Junta General Ordinaria y en la reunión del Consejo de Administración de la sociedad, ambas celebradas hoy, día 29 de Junio de 2004, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

A) ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA:

Se han aprobado por la Junta todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración, que son las siguientes:

- Se han aprobado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y la gestión social de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de su Grupo consolidado, todo ello referido al Ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2003.
- Se ha aprobado la aplicación de resultados del Ejercicio 2003, que asciende a 149.985.933,63 euros, distribuyéndolos de la siguiente forma:
 - A Distribución de dividendos: 60.024.314, 46 euros, ya satisfechos con anterioridad a la fecha de la Junta.
 - A Reserva Legal: 14.998.593,36 euros.
 - A Reservas Voluntarias: 74.963.025,81 euros.

- Se ha autorizado que la Sociedad y sus filiales puedan adquirir acciones propias o de la sociedad dominante, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto en la parte todavía no utilizada la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2003.

- Se han aprobado los nuevos Estatutos sociales con derogación de los Estatutos vigentes.

- Se ha aprobado el Reglamento de la Junta General.

- Se ha autorizado al Consejo de Administración para ampliar el capital social al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 159.2 de la misma Ley, dejando sin efecto en la parte no utilizada la autorización conferida por el Acuerdo Tercero de la Junta General de Accionistas de 3 de mayo de 2001.

- Se ha delegado en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores de renta fija, tanto simples como canjeables por acciones en circulación de la Sociedad y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad, así como pagarés, participaciones preferentes o *warrants* (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de la Sociedad).

- Se ha nombrado como consejeros de la Sociedad por un plazo de cinco años a Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, D. Miguel Corsini Freese y D. Pedro Pérez Fernández. Tras dichos nombramientos, el número de consejeros ha quedado fijado en 12, dentro de los límites mínimo y máximo que establecen los Estatutos sociales.

- Se ha autorizado al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

- Asimismo, el Consejo ha informado a la Junta General sobre el Reglamento del Consejo de Administración, conforme a lo establecido en el artículo 115.1 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

B) ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

1. Se ha designado a los consejeros independientes Don Miguel Corsini Freese, como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y a Don Estanislao Rodríguez Ponga Salamanca como miembro de la Comisión de Auditoria, ambos en sustitución de Don Vicente Benedito Francés quién continúa como miembro del Consejo de Administración.
2. Se ha designado a Don Gerardo Manso Martínez de Bedoya como Vicesecretario del Consejo de Administración.

En Madrid a 29 de Junio de 2.004.

Fdo. Gerardo Manso Martínez de Bedoya.
Vicesecretario del Consejo.

Hecho Relevante Anexo 1

Tercero.-

Autorización para que la Sociedad y sus filiales puedan adquirir acciones propias o de la sociedad dominante, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto en la parte todavía no utilizada la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2.003.

PROPUESTA

“Se acuerda autorizar a la Sociedad y a sus sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante al amparo de lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y la disposición adicional primera del mismo cuerpo legal, en las siguientes condiciones:

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso válido en Derecho.
- Las acciones objeto de adquisición deberán encontrarse íntegramente desembolsadas.
- El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del máximo del 5 por 100 del capital social existente en cada momento.
- El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.
- Esta autorización para la adquisición de acciones se otorga por un plazo de dieciocho meses.
- Se constituirá en el pasivo del balance de la Sociedad una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias o de la sociedad dominante que se adquieran, que deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

La autorización incluye también la adquisición de acciones que, en su caso, hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores y administradores de la Sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares.

Hecho Relevante. Anexo 4.

Sexto.- Autorización al Consejo de Administración para ampliar el capital social, conforme a lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley, dejando sin efecto en la parte no utilizada la autorización conferida por el Acuerdo Tercero de la Junta General de Accionistas de 3 de mayo de 2001.

PROPUESTA

“A) Dejar sin valor ni efecto alguno, en la parte no utilizada, la autorización conferida por el acuerdo Tercero de la Junta General de accionistas de 3 de mayo de 2001.

B) Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta, en la cantidad máxima de 346.427.364 euros, equivalente a la mitad del actual capital de la Sociedad. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima- cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, rescatables o sin voto. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos sociales relativos al capital y número de acciones.

Se considerará incluido dentro del límite disponible en cada momento de la cantidad máxima antes referida el importe de los aumentos de capital que, en su caso y con el fin de atender la conversión de obligaciones o *warrants*, se realicen al amparo de la propuesta que bajo el punto séptimo del Orden del Día se somete a aprobación de esta Junta General.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo.”

Hecho Relevante. Anexo 5.

Séptimo.-

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir valores de renta fija, tanto simples como canjeables por acciones en circulación de la Sociedad y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad, así como pagarés, participaciones preferentes o *warrants* (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de la Sociedad), dejando sin efecto, en la parte no utilizada, el Acuerdo Cuarto de la Junta General de Accionistas de 3 de mayo de 2001. En caso de valores convertibles y/o canjeables o de *warrants*, fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución al Consejo de Administración de las facultades de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y titulares de obligaciones convertibles o de *warrants* sobre acciones de nueva emisión. Autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de valores de renta fija y participaciones preferentes que realicen sus filiales.

PROPUESTA

“A) Dejar sin valor ni efecto alguno, en la parte no utilizada, el acuerdo Cuarto de la Junta General de accionistas de 3 de mayo de 2001.

B) Delegar en el Consejo de Administración, conforme al régimen general sobre emisión de obligaciones y con arreglo a lo establecido en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, aplicando por analogía lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y de conformidad con lo previsto en los artículos 16, 17 y 18 de los Estatutos sociales, la facultad de emitir valores negociables de conformidad con las siguientes condiciones:

1. **Valores objeto de la emisión.** Los valores negociables a que se refiere esta delegación podrán ser obligaciones, bonos y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones en circulación de la Sociedad y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad. Asimismo, esta

delegación también podrá ser utilizada para emitir pagarés, participaciones preferentes y *warrants* (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de la Sociedad).

2. Plazo. La emisión de los valores podrá efectuarse en una o varias ocasiones, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.
3. Importe máximo. El importe total máximo de la/s emisión/es de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será de 346.427.364 de euros o su equivalente en otra divisa. A efectos del cálculo del anterior límite, en el caso de los *warrants* se tendrá en cuenta la suma de primas y precios de ejercicio de los *warrants* de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación.

El límite indicado no será aplicable a las emisiones de pagarés y de participaciones preferentes, que se regirán por las disposiciones específicas que les sean aplicables. En cualquier caso, el saldo vivo de unas y otras no podrá exceder en ningún momento de 346.427.364 de euros cada una. Estos límites son independientes del anterior.

4. Alcance de la delegación. A título meramente enunciativo, pero no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar, para cada emisión, su importe (respetando en todo momento los límites cuantitativos aplicables), el lugar de emisión -nacional o extranjero- y la moneda o divisa, y en caso de que sea extranjera, su equivalencia en euros; la modalidad, ya sean bonos u obligaciones -incluso subordinadas- o cualquier otra admitida en Derecho; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal; el tipo de interés, procedimientos y fechas de pago del cupón; el carácter de amortizable o perpetua, y en el primer caso, el plazo de amortización y la fecha de vencimiento; las garantías, el tipo de reembolso y lotes y primas; la forma de representación, ya sea mediante títulos o anotaciones en cuenta; en su caso, derecho de suscripción preferente y régimen de suscripción; legislación aplicable; en su caso, solicitar la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no, organizados o no, nacionales o extranjeros, de los valores que se emitan con los requisitos que en cada caso exija la legislación

vigente, y, en general, cualquier otra condición de la emisión (incluyendo su modificación posterior), así como, en su caso, designar al Comisario y aprobar las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores que se emitan.

5. Bases y modalidades de conversión y/o canje. Para el supuesto de emisión de obligaciones o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones en circulación de la Sociedad, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda fijar los siguientes criterios:
- (i) Los valores serán convertibles en acciones nuevas de la Sociedad y/o canjeables por acciones en circulación de ésta con arreglo a una relación de conversión y/o canje que necesariamente será fija, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para establecer si son voluntaria o necesariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, si lo es a opción de su titular o del emisor, la periodicidad y durante qué plazo, el cual será establecido en el acuerdo de emisión y no podrá superar los quince años a contar desde la fecha de emisión.
 - (ii) En el supuesto de que la emisión fuese convertible y canjeable, el Consejo de Administración podrá acordar que el emisor se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo incluso entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes. En todo caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores de renta fija que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.
 - (iii) A efectos de la conversión y/o canje, los valores de renta fija se valorarán por su importe nominal, y las acciones al cambio fijo que establezca el Consejo en el acuerdo en que haga uso de esta delegación, o al cambio determinable en la fecha o fechas que se indiquen en dicho acuerdo, y en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad

en la fecha/s o período/s que se tomen como referencia en el mismo acuerdo, con o sin descuento, y en todo caso, con un mínimo del mayor entre los dos siguientes: el cambio medio de las acciones en el Mercado Continuo de las Bolsas Españolas, según las cotizaciones de cierre, durante el período a determinar por el Consejo de Administración, no mayor de tres meses ni menor de quince días, anterior a la fecha en la que el Consejo de Administración adopte el acuerdo de emisión de los valores de renta fija, y el cambio de las acciones en el Mercado Continuo según la cotización de cierre del día anterior al de la adopción del referido acuerdo de emisión.

- (iv) Cuando proceda la conversión y/o canje, las fracciones de acción que en su caso correspondiese entregar al titular de los valores de renta fija se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente inferior, y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en ese caso pueda producirse.
- (v) De conformidad con lo previsto en el artículo 292.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones no podrá ser, en ningún caso, inferior a su valor nominal.

Al tiempo de acordar una emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables al amparo de la autorización conferida por la Junta, el Consejo emitirá un informe desarrollando y concretando, a la luz de los criterios que se acaban de detallar, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la citada emisión. Este informe será acompañado por el correspondiente informe de auditores previsto en el artículo 292.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

6. Bases y modalidades del ejercicio de los *warrants*. En caso de emisiones de *warrants*, a las que se aplicará por analogía lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas para las obligaciones convertibles, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de su ejercicio, se acuerda establecer los siguientes criterios:

- (i) Los *warrants* que se emitan al amparo de este acuerdo podrán dar derecho a la suscripción de nuevas acciones que emita la Sociedad o a

la adquisición de acciones en circulación de la Sociedad, o a una combinación de ambas. En todo caso, la Sociedad podrá reservarse el derecho de optar, en el momento del ejercicio del *warrant*, por entregar acciones nuevas, viejas o una combinación de ambas.

- (ii) El plazo para el ejercicio de los *warrants* será determinado por el Consejo de Administración y no podrá exceder de cinco (5) años contados desde la fecha de emisión.
- (iii) El precio de ejercicio de los *warrants* podrá ser fijo o variable en función de la fecha/s o período/s que se tomen como referencia.

El precio será determinado por el Consejo de Administración en el momento de la emisión o determinable en un momento posterior con arreglo a los criterios fijados en el propio acuerdo. En todo caso, el precio de la acción a considerar no podrá ser inferior al más alto entre (i) la media aritmética de los precios de cierre de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo durante el período que determine el Consejo de Administración, que no podrá ser superior a tres meses ni inferior a quince días anterior a la fecha de adopción del acuerdo de emisión por el Consejo, y (ii) el precio de cierre de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo del día anterior al de adopción del citado acuerdo de emisión.

- (iv) Cuando se emitan *warrants* con relaciones de cambio simples o a la par - esto es, una acción por cada *warrant* - la suma de la prima o primas abonadas por cada *warrant* y su precio de ejercicio no podrá ser, en ningún caso, inferior al valor de cotización de la acción de la Sociedad considerado de acuerdo con lo establecido en apartado (iii) anterior, ni a su valor nominal.

Cuando se emitan *warrants* con relaciones de cambio múltiples - esto es, distintas a una acción por cada *warrant* -, la suma de la prima o primas abonadas por el conjunto de los *warrants* emitidos y su precio de ejercicio agregado no podrá ser, en ningún caso, inferior al resultado de multiplicar el número de acciones subyacentes a la totalidad de los *warrants* emitidos por el valor de cotización de la acción de la Sociedad considerado de acuerdo con lo establecido en el apartado (iii) anterior, ni a su valor nominal.

Al tiempo de aprobar una emisión de *warrants* al amparo de esta autorización, el Consejo de Administración emitirá un informe desarrollando y concretando, a partir de los criterios descritos en los apartados anteriores, las bases y modalidades de ejercicio específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado por el correspondiente informe de auditores previsto en el artículo 292.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

7. Derechos de los titulares de valores convertibles. Mientras sea posible la conversión y/o canje en acciones de los valores de las obligaciones o el ejercicio de los *warrants*, sus titulares gozarán de cuantos derechos les reconoce la normativa vigente y, en particular, los relativos al derecho de suscripción preferente (en caso de obligaciones convertibles o *warrants* sobre acciones de nueva emisión) y cláusula de antidilución en los supuestos legales, salvo que la Junta o el Consejo, en los términos y con los requisitos del artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, decidan la exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de los accionistas y titulares de obligaciones convertibles o *warrants* sobre acciones de nueva emisión.

8. Aumento de capital y exclusión del derecho de suscripción preferente en valores convertibles. La delegación en el Consejo de Administración comprende también, a título enunciativo pero no limitativo, las siguientes facultades:
 - (i) La facultad para que, en virtud de lo previsto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración excluya, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de obligaciones convertibles o de *warrants* sobre acciones de nueva emisión, cuando ello venga exigido por el interés social, en el marco de una concreta emisión de obligaciones convertibles o *warrants* sobre acciones de nueva emisión, que al amparo de esta autorización eventualmente decida realizar. En este caso, el Consejo emitirá, al tiempo de adopción del acuerdo de emisión, un informe explicando las concretas razones de interés social que justifiquen esta medida, que será objeto del preceptivo informe de auditores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Ambos informes se pondrán a disposición de los accionistas y

titulares de obligaciones convertibles y de *warrants* sobre acciones de nueva emisión y comunicados a la primera Junta General que se celebre con posterioridad a la adopción del acuerdo de emisión.

- (ii) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión o el ejercicio del *warrant* sobre acciones de nueva emisión. Esta facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo, sumando el capital que aumente para atender la emisión de obligaciones convertibles o el ejercicio de *warrants* y los restantes aumentos de capital que hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda el límite de la mitad de la cifra del capital social previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones necesarias para llevar a cabo la conversión o el ejercicio del *warrant*, así como la de modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social, y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento que no hubiese sido necesaria para atender la conversión o el ejercicio del *warrant*.
- (iii) De acuerdo con los criterios establecidos en los números 5 y 6 anteriores, la facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión y/o canje y/o del ejercicio del *warrant* incluyendo, entre otras cuestiones, la fijación del momento de la conversión y/o canje o ejercicio de los *warrants* y, en general y en sus más amplios términos, la determinación de cuantos extremos y condiciones resulten necesarios o convenientes para la emisión.

Del uso que hasta el momento haya hecho de las delegaciones a que se refiere este acuerdo, el Consejo de Administración informará en las Juntas Generales que celebre la Sociedad.

9. Garantía de emisiones de valores de renta fija. El Consejo de Administración queda igualmente autorizado, durante un plazo de cinco años, para garantizar, en nombre de la Compañía, las emisiones de valores de renta fija (obligaciones, bonos, notas,

pagarés o cualquier otro) así como las emisiones de participaciones preferentes de sociedades pertenecientes a su grupo de sociedades.

10. Admisión a negociación. La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones, bonos, participaciones preferentes, *warrants* y cualesquiera otros valores que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, realizando en tal caso los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros, para lo cual se confieren las más amplias facultades al Consejo de Administración.
11. Sustitución en la Comisión Ejecutiva. Se autoriza al Consejo de Administración para que éste, a su vez, delegue a favor de la Comisión Ejecutiva, caso de que exista, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.”