



## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Testa Inmuebles en Renta, S.A., en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, comunica la siguiente **información relevante**:

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha acordado convocar Junta General de accionistas, para el día 2 de junio de 2014 en primera convocatoria o, para el día 3 de junio en segunda.

Se acompaña el texto íntegro de la convocatoria que se publicará mañana en el diario Cinco Días, así como el de las propuestas de acuerdos e informes de los administradores en relación con los distintos puntos del orden del día de la Junta General de accionistas.

Madrid, 30 de abril de 2014



## **TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

Junta General Ordinaria de Accionistas

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha acordado convocar Junta General ordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en el domicilio social (Paseo de la Castellana, 83-85, Madrid), el día 2 de junio de 2014, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum de constitución necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora el siguiente día 3 de junio de 2014, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los puntos del siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

Primero. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión individuales de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.

Segundo. Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.

Tercero. Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.

Cuarto. Nombramiento, ratificación o reelección de consejeros, según proceda. Fijación del número de consejeros.

4.1 Reelección de don Estanislao Rodríguez Ponga y Salamanca.

4.2 Reelección de don Miguel Corsini Freese.

4.3 Fijación del número de Consejeros.

Quinto. Ratificación de las retribuciones de los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2013, de conformidad con el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales.

Sexto. Reelección del auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de su grupo consolidado para el ejercicio 2014.

Séptimo. Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Revocación de las autorizaciones anteriores.

Octavo.- Distribuciones condicionadas a los accionistas:

A) Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción. Consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

B) Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción.

Noveno. Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, hasta un máximo de 600.000.000 de euros, o su equivalencia en cualquier otra divisa, y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución, con facultades de sustitución, al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores.

Décimo. Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores de renta fija (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo.

Undécimo.- Modificación del artículo 43 de los Estatutos Sociales (Remuneración de los administradores).

Duodécimo. Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta General, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta General, y delegación de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.

Decimotercero. Votación consultiva del Informe Anual sobre Política de Remuneraciones del Consejo de Administración.

**Complemento de la convocatoria:** Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. En dicha solicitud los señores accionistas deberán indicar, al menos, (i) la identidad del accionista o accionistas que ejercitan el derecho, (ii) el número de acciones de las que es o son titulares, o que representan, (iii) los puntos a incluir en el orden del día así como (iv) una justificación de los puntos propuestos o, en su caso, una propuesta de acuerdo justificada.

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

**Presentación de propuestas de acuerdos:** Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado respecto del complemento de convocatoria, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta General, todo ello en los términos previstos en el artículo 519.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

**Derecho de asistencia:** Tienen derecho de asistencia a esta Junta General los accionistas que, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales, sean titulares de una acción y la tengan inscrita a su nombre en los correspondientes registros contables con una antelación mínima de cinco (5) días a la fecha de celebración de la Junta General.

El derecho de asistencia es delegable con arreglo a lo establecido sobre esta materia en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Las tarjetas de asistencia serán emitidas por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) que en su caso corresponda. El registro de tarjetas de asistencia se iniciará una hora antes de la señalada para la celebración de la Junta General. A efectos de acreditar la identidad de los accionistas, a la entrada del recinto donde se celebrará la Junta General se podrá solicitar a los asistentes la acreditación de su identidad mediante la presentación del documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte; en caso de accionista persona jurídica, se podrá igualmente requerir documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física asistente.

**Delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia:** Los accionistas con derecho de asistencia podrán (i) delegar o conferir su representación o (ii) ejercer el voto, a través de medios de comunicación a distancia, con carácter previo a la celebración de la Junta General, de conformidad con lo previsto en los artículos 27 y 34 de los Estatutos Sociales y 8 y 22 del Reglamento de la Junta General. Al amparo de lo establecido en los indicados preceptos, el Consejo de Administración ha desarrollado las reglas allí establecidas, acordando que resultarán de aplicación en relación con la Junta General a la que esta convocatoria se refiere, del siguiente modo:

1. Delegación de la representación a través de medios de comunicación a distancia.

A) Medios de comunicación a distancia.

Los medios de comunicación a distancia válidos para delegar o conferir la representación son los siguientes:

- a) Medios electrónicos: Para delegar o conferir su representación por medios electrónicos, los accionistas deberán hacerlo a través de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)).

Habida cuenta de que el mecanismo para conferir la delegación por medios electrónicos ha de disponer de las adecuadas garantías de autenticidad y de identidad del sujeto que delega, los accionistas que deseen utilizar este mecanismo de delegación deberán disponer previamente de una firma electrónica avanzada o reconocida, en los términos previstos en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, basada en un certificado electrónico reconocido en relación con el cual no conste su revocación y que podrá ser (i) un Certificado Electrónico de Usuario emitido por la Entidad Pública de Certificación Española (CERES) dependiente de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM) o (ii) un certificado electrónico reconocido que se halle incorporado al Documento Nacional de Identidad Electrónico emitido de conformidad con el Real Decreto 1553/2005, de 23 de diciembre, por el que se regula la expedición del Documento Nacional de Identidad y sus certificados de firma electrónica (en adelante, conjuntamente, una **“Firma Electrónica Válida”**).

Una vez que el accionista disponga de su correspondiente Firma Electrónica Válida podrá, a través del espacio “*Junta General*” de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), mediante el formulario “*Delegación electrónica*” y en los términos y condiciones allí descritos, otorgar su representación a otra persona, aunque no sea accionista, para que le represente en la Junta General. El documento electrónico de delegación tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.2 b) de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación.

- b) Correspondencia postal: Para conferir su representación mediante correspondencia postal, los accionistas deberán cumplimentar y firmar (i) la tarjeta de asistencia y delegación expedida en papel por las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), que en cada caso corresponda, o (ii) el modelo facilitado por Testa Inmuebles en Renta, S.A., a través del mecanismo establecido al efecto en su web ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) en el apartado “*Junta General*”, y en ambos casos firmando en aquel apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado; en el segundo caso (remisión del modelo facilitado por Testa Inmuebles en Renta, S.A.), se deberá adjuntar también certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita (y en su caso el certificado de titularidad), deberá remitirse a Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) por correo postal o servicio de mensajería equivalente; la entrega de manera presencial de la delegación en la recepción de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

#### B) Comunicación de la delegación al representante.

El accionista que confiera su representación por medios electrónicos o mediante correspondencia postal se obliga a comunicar al representante designado la representación conferida.

Cuando la representación se confiera a Testa Inmuebles en Renta, S.A., a algún Consejero y/o al Secretario del Consejo de Administración (o al Vicesecretario de dicho órgano), esta comunicación se entenderá realizada y aceptada mediante la recepción por Testa Inmuebles en Renta, S.A. de la delegación electrónica o de la tarjeta física debidamente cumplimentada o firmada.

La persona en quien se delegue el voto sólo podrá ejercerlo asistiendo personalmente a la Junta General (y no por medios de comunicación a distancia).

En el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la anunciada para el comienzo de la reunión, los representantes designados deberán identificarse mediante su documento nacional de identidad, tarjeta de identificación de extranjeros o pasaporte. En caso de delegación efectuada por accionista persona jurídica, se podrá solicitar copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante de la delegación; asimismo, en caso de que fuera una persona jurídica la que representara a uno o varios accionistas, se podrá solicitar documento acreditativo de las facultades representativas suficientes de la persona física compareciente.

#### 2. Voto mediante medios de comunicación a distancia.

Los medios de comunicación a distancia válidos para emitir el voto a distancia son los siguientes:

- a) Medios electrónicos: Para emitir el voto a distancia por medios electrónicos los accionistas deberán hacerlo a través de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)). Los accionistas que deseen utilizar este mecanismo de votación deben disponer previamente de una Firma Electrónica Válida. Una vez que el accionista disponga de su correspondiente Firma Electrónica Válida podrá, a través del espacio “*Junta General*” de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) y mediante el formulario “*Voto electrónico*”, emitir su voto a distancia en relación con los puntos del orden del día de la Junta General. El documento electrónico de voto tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 34.3 de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia.
- b) Correspondencia postal: Para la emisión del voto a distancia mediante correspondencia postal, los accionistas deberán cumplimentar y firmar el apartado “*Voto a Distancia*” de (i) la tarjeta de asistencia delegación y voto expedida en papel por la entidad participante en IBERCLEAR que corresponda o (ii) de la tarjeta de voto postal que podrá descargar de la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) e imprimir en papel, cumplimentándola y firmándola junto con el certificado de titularidad de las acciones. Una vez cumplimentada y firmada con firma manuscrita la tarjeta, el accionista deberá remitirla a Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) mediante correo postal o servicio de mensajería equivalente; si el documento remitido fuera el formulario proporcionado por Testa Inmuebles en Renta, S.A., se deberá remitir igualmente el certificado acreditativo de la titularidad de las acciones. Tratándose de accionistas personas jurídicas, deberá acompañarse copia del documento acreditativo de las facultades representativas suficientes del firmante. La entrega de manera presencial del voto en la recepción de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) se asimilará al envío por correspondencia postal.

### 3. Reglas básicas sobre voto y delegación a distancia.

- A) Plazo de recepción por Testa Inmuebles en Renta, S.A.: Para su validez, y al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General, el Consejo de Administración ha acordado que tanto las delegaciones como los votos por medios de comunicación a distancia (independientemente del medio empleado) deberán recibirse por Testa Inmuebles en Renta, S.A. antes de las 24 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria, esto es, no más tarde de las 24 horas del día 1 de junio de 2014. Con posterioridad al plazo indicado sólo se admitirán aquellas delegaciones conferidas en papel que se presenten al personal encargado del registro de accionistas en el día y lugar de celebración de la Junta General y dentro de la hora inmediatamente anterior a la prevista para el inicio de la reunión.
- B) Reglas de prelación entre delegación, voto a distancia y presencial en la Junta General:
  - a) La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante medios de comunicación a distancia.

- b) El voto emitido por medios de comunicación a distancia podrá dejarse sin efecto por revocación posterior y expresa efectuada por el mismo medio empleado para la emisión, y dentro del plazo establecido para ésta.
  - c) En el caso de que un accionista realice válidamente delegaciones o votos, electrónicamente por un lado, y mediante tarjeta impresa en papel por otro, esta última prevalecerá sobre aquélla, con independencia de sus respectivas fechas. Caso de que un accionista hubiera realizado válidamente varias delegaciones o votos mediante tarjeta impresa en papel, prevalecerá la última delegación o voto que se haya recibido por Testa Inmuebles en Renta, S.A. dentro del plazo establecido.
  - d) El voto mediante medios de comunicación a distancia, sea cual fuera el medio utilizado para su emisión, hará ineficaz cualquier delegación electrónica o escrita, ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se entenderá como no efectuada.
- C) Extensión de la delegación e instrucciones de voto: La delegación de la representación se extenderá a los puntos del orden del día así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos puntos que eventualmente se incorporaran al orden del día a resultas del eventual ejercicio por accionistas de su derecho de complemento de convocatoria o que pudieran ser planteados en el seno de la propia Junta General, por así permitirse por la normativa de aplicación. En las delegaciones de voto constará la indicación del sentido en que votará el representante. En caso de ausencia de instrucciones de voto precisas, se entenderá que la delegación contiene como instrucción el voto a favor de las propuestas del Consejo de Administración y la abstención a las propuestas no formuladas por el Consejo de Administración. En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas.
- D) Destinatarios de la delegación de representación: Las delegaciones de representación hechas simplemente a favor de Testa Inmuebles en Renta, S.A., o las que no indiquen la persona en quién se delegue, se entenderán hechas a favor del Presidente de la Junta General.

En los supuestos de delegación (expresa o tácita) a favor del Presidente de la Junta General, así como en los supuestos de delegación expresa en algún consejero, ante cualquier punto en el que el representante se encontrara en una situación de posible conflicto de interés, y salvo que existan instrucciones de voto precisas o en contrario por parte del accionista representado, la representación se entenderá conferida, para el asunto concreto de que se trate, a favor del Secretario del Consejo de Administración o, en caso de ausencia, conflicto o imposibilidad, al Vicesecretario de dicho órgano.

A estos efectos, así como los efectos dispuestos en la normativa de aplicación, se informa que (i) los consejeros ejecutivos podrían encontrarse en una situación de potencial conflicto de intereses respecto del punto quinto del Orden del Día; (ii) todos los consejeros podrían encontrarse en una situación de potencial conflicto de intereses respecto de los puntos tercero, undécimo y decimotercero del Orden del Día; (iii) los consejeros cuyo nombramiento o reelección se propone en el punto cuarto del Orden del Día se encuentran en conflicto de interés en dicho punto y (iv) en caso de que, por así permitirlo la norma de aplicación, se sometieran a la Junta General alguna o algunas propuestas de las referidas en el artículo 526.1 b) y c) de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros afectados por dichas propuestas se encontrarían en conflicto de interés en la votación de las mismas.

E) Otras previsiones:

- a) En caso de emplearse medios electrónicos, sólo cabrá una actuación electrónica, delegación o voto, y una revocación. La revocación anula la delegación o el voto emitido pero no permite una nueva delegación o un nuevo voto mediante medios electrónicos al haberse agotado esta posibilidad con el primer voto o delegación.
- b) La enajenación de las acciones cuya titularidad confiere el derecho al voto de que tenga conocimiento Testa Inmuebles en Renta, S.A. dejará sin efecto el voto y la delegación conferidos.
- c) De conformidad con lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, el válido ejercicio del voto a través de medios de comunicación a distancia exige que el accionista sea titular de una acción inscrita a su nombre tanto en el momento de efectuar dicho voto como, al menos, cinco (5) días antes de la fecha de celebración de la Junta General.
- d) Es responsabilidad exclusiva del accionista la custodia de la Firma Electrónica Válida para la utilización del servicio de delegación y voto electrónicos.
- e) Testa Inmuebles en Renta, S.A. pondrá a disposición de los accionistas en su página web ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) los formularios que deberán utilizarse para la delegación de representación y voto a distancia.
- f) Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este apartado serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General.

F) Incidencias técnicas: a) Testa Inmuebles en Renta, S.A. se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación electrónicos cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan. b) Testa Inmuebles en Renta, S.A. no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión, mal funcionamiento del servicio de correos o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de Testa Inmuebles en Renta, S.A., que impidan la utilización de los mecanismos de voto y delegación a distancia.

g) Información adicional

Para mayor información sobre la delegación de la representación y voto a través de medios de comunicación a distancia, los accionistas pueden dirigirse a la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), a la dirección de correo electrónico [accionistas@sacyr.com](mailto:accionistas@sacyr.com) y al teléfono de la Línea de Atención a Accionistas 902 196 360.

**Derecho de información:** De conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación, a partir de la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, los accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social, y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito, de (i) las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidadas, de Testa Inmuebles en Renta, S.A. correspondientes al ejercicio 2013, así como los correspondientes informes de auditoría; (ii) el texto de la modificación propuesta, junto con el informe justificativo emitido por el Consejo de Administración a dicho respecto, en relación con los puntos séptimo, octavo, noveno y undécimo del Orden del Día; (iii) el Informe Anual sobre Política de Remuneraciones del Consejo de Administración, que será objeto de votación consultiva; (iv) el Informe Anual

de Gobierno Corporativo, correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013; (v) las propuestas de acuerdos, así como (vi) la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba ponerse preceptivamente a disposición de los accionistas en el domicilio social y/o proceder a su envío inmediato y gratuito de ser requerido. Todos los documentos citados anteriormente se pueden consultar y descargar igualmente en la página web corporativa de la Sociedad.

Adicionalmente, y sin perjuicio de cualesquiera otros derechos de información que atribuya la normativa de aplicación, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Asimismo, en el mismo plazo los accionistas podrán solicitar a los administradores, por escrito, las aclaraciones que estimen precisas acerca de la información accesible al público que Testa Inmuebles en Renta, S.A. hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor. Respecto de los anteriores aspectos, los accionistas podrán igualmente solicitar de los administradores, durante la celebración de la Junta General y, de manera verbal, las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada, en los términos y plazos establecidos por la normativa de aplicación (artículos 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital).

De conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, las solicitudes que procedan en ejercicio del derecho de información de los accionistas podrán cursarse mediante la entrega o envío por correspondencia postal al domicilio social de la petición escrita con firma manuscrita y adjuntando fotocopia de un documento de identidad personal válido; en la solicitud deberá constar el domicilio al que el accionista solicita que le sea enviada la información requerida. La solicitud de información también podrá realizarse a través de correo electrónico dirigido a la dirección [accionistas@sacyr.com](mailto:accionistas@sacyr.com) en cuyo caso y con objeto de dotar al sistema de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que ejercita su derecho de información, éste deberá incorporar una Firma Electrónica Válida. Al amparo de lo establecido en el artículo 11 *quáter* de la Ley de Sociedades de Capital se recuerda a los señores accionistas que las comunicaciones entre la Sociedad y los mismos, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos siempre que dichas comunicaciones hubieran sido aceptadas por el socio; a estos efectos, para responder cualquier consulta o solicitud realizada por medios electrónicos se entenderá aceptado dicho medio para la respuesta si, en el marco de la consulta, el señor accionista no hubiera rechazado expresamente el uso de medios electrónicos. De haberse rechazado, se remitiría la contestación o información por correo postal al domicilio indicado en la comunicación (dato que será obligatorio, caso de no aceptar la remisión por medios electrónicos).

**Información adicional y documentación disponible en la página web:** A partir de la fecha de la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, estarán disponibles para su consulta, descarga e impresión en la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), entre otros, los siguientes documentos:

- 1) el texto íntegro del anuncio de la convocatoria de la Junta General;
- 2) el número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria;

- 3) las cuentas anuales y el informe de gestión de Testa Inmuebles en Renta, S.A., correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, con el correspondiente informe de auditoría;
- 4) las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, con el correspondiente informe de auditoría;
- 5) el texto literal de las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día; en su caso, y a medida que se reciban, se incluirían también las propuestas de acuerdos presentadas por los accionistas;
- 6) las propuestas de modificación e informes planteados y emitidos por el Consejo de Administración en relación con los puntos séptimo, octavo, noveno y undécimo del Orden del Día;
- 7) el Informe Anual sobre Política de Remuneraciones del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013;
- 8) el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013;
- 9) las reglas aplicables para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia;
- 10) el modelo de tarjetas de delegación y voto a distancia;
- 11) un documento donde se extracta el derecho de información que corresponde a los accionistas.

Se deja constancia de que, aun cuando entre la información adicional y documentación disponible en la página web de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), se incluyen las propuestas de acuerdos que se presentan por el Consejo de Administración a la Junta General sobre cada uno de los puntos del orden del día, el Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar, por causas justificadas, el contenido de las referidas propuestas. En tal caso, se informaría de dicha circunstancia a la mayor brevedad posible, mediante el oportuno hecho relevante, procediéndose a dar publicidad íntegra y completa de las modificaciones.

Para cualquier aclaración sobre la entrega de documentación y otros extremos referentes a esta convocatoria, los accionistas pueden dirigirse a las oficinas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (Paseo de la Castellana 83-85, 28046 Madrid), al teléfono de atención al accionista 902 196 360 de 9:00 a 14:00 y de 16:00 a 19:00 de lunes a jueves y de 09:00 a 14:00 los viernes, o bien a la dirección de correo electrónico [accionistas@sacyr.com](mailto:accionistas@sacyr.com).

**Intervención de notario en la Junta General:** El Consejo de Administración ha acordado requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con el artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil.

**Foro Electrónico de Accionistas:** Conforme a la normativa vigente, Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha habilitado en su página web corporativa ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) un Foro Electrónico de Accionistas, cuyo uso se ajustará a su finalidad legal y a las garantías y reglas de funcionamiento establecidas por Testa Inmuebles en Renta, S.A., que se recogen en la

propia web ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)), pudiendo acceder al mismo los accionistas y agrupaciones de accionistas que se hallen debidamente legitimados.

**Datos personales:** Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a Testa Inmuebles en Renta, S.A. para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de la entidad legalmente habilitada para la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR, serán tratados con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la Junta General. Estos datos se incorporarán a un fichero cuyo responsable es Testa Inmuebles en Renta, S.A. En caso de que en la tarjeta de asistencia o delegación se incluyan datos de carácter personal referentes a personas físicas distintas del titular, el accionista deberá contar con el consentimiento de los titulares para la cesión de los datos personales a Testa Inmuebles en Renta, S.A. e informarles de los extremos indicados en esta convocatoria en relación con el tratamiento de datos personales. Los titulares de los datos tendrán la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto la normativa vigente y en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la misma, dirigiendo un escrito identificado con la referencia “*Protección de Datos*” en el que se concrete su solicitud a la siguiente dirección: Testa Inmuebles en Renta, S.A., Paseo de la Castellana 83-85, 28046 – Madrid, o a través de la dirección [lopd@sacyr.com](mailto:lopd@sacyr.com)

*NOTA.- La Junta General se celebrará, previsiblemente, en primera convocatoria, el día 2 de junio de 2014, en el lugar y hora señalados, a no ser que fueran advertidos los señores accionistas de lo contrario a través del mismo diario de prensa en que se publica este anuncio, de la página web corporativa ([www.testainmo.com](http://www.testainmo.com)) así como a través del oportuno hecho relevante que se remitiría a la CNMV.*

En Madrid, a 30 de abril de 2014. Gerardo Manso Martínez de Bedoya. Secretario del Consejo de Administración.



**PROPUESTAS DE ACUERDOS A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE  
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. CONVOCADA PARA LOS DÍAS 2 Y 3  
DE JUNIO DE 2014, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,  
RESPECTIVAMENTE**

APROBADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE  
TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**AL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión individuales de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.**

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Aprobar las cuentas anuales y el informe de gestión de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013, conforme fueron formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del día 25 de marzo de 2014.”*

**AL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.**

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Aprobar, conforme a la propuesta del Consejo de Administración, la aplicación del resultado del ejercicio 2013, que han sido unos beneficios ascendentes a 51.642.984,82 € de la forma siguiente:*

- *A Reserva legal:* 5.164.298,48 €
- *A Reserva voluntaria:* 4.907.402,66 €
- *A dividendos:* 41.571.283,68 €

*En tanto de dicho importe, y con anterioridad a esta Junta General, ya ha sido satisfecha una cantidad ascendente a 20.785.641,84 euros brutos, como cantidad a cuenta de dividendos del ejercicio 2013, conforme a los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 29 de octubre de 2013, acuerdos que, en la medida de lo necesario, se ratifican expresamente, correspondería realizar ahora el pago del resto, esto es, 20.785.641,84 euros brutos.*

*El dividendo se abonará el día 10 de junio de 2014 a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear)."*

### **AL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Examen y aprobación, en su caso, de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.**

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*"Aprobar la gestión desarrollada por el Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A., en el ejercicio de sus funciones, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013."*

### **AL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DIA:**

**Nombramiento, ratificación o reelección de consejeros, según proceda. Fijación del número de consejeros.**

#### **4.1 Reelección de don Estanislao Rodríguez Ponga y Salamanca.**

##### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*"Reelegir como consejero a don Estanislao Rodríguez Ponga y Salamanca, cuyos datos constan en el Registro Mercantil, con el carácter de consejero independiente, por el plazo estatutariamente previsto".*

#### **4.2 Reelección de don Miguel Corsini Freese.**

##### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*"Reelegir como consejero a don Miguel Corsini Freese, cuyos datos constan en el Registro Mercantil, con el carácter de consejero independiente, por el plazo estatutariamente previsto".*

Asimismo, se propondrá, en su caso, a la Junta General la ratificación, reelección o nombramiento, según proceda, por el plazo estatutario, de aquellos consejeros que, eventualmente sean nombrados por cooptación desde la convocatoria de la Junta General hasta el momento inmediatamente anterior a la celebración de la misma.

### **4.3 Fijación del número de Consejeros.**

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Tras los acuerdos anteriores, fijar en siete (7) el número de consejeros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, dentro de los límites mínimo y máximo que establecen los Estatutos Sociales.”*

No obstante lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 41.2 de los Estatutos Sociales, se hace constar que el número de consejeros se determinará en los que lo sean en el momento de la Junta General, sobre la base de los acuerdos que se adopten en este punto del orden del día, de lo que se dará cuenta a la Junta General a los efectos oportunos.

#### **AL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA:**

#### **Ratificación de las retribuciones de los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2013, de conformidad con el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales.**

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Ratificar, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales, las retribuciones brutas de los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2013, que son las siguientes:*

*- Don Fernando Rodriguez Avial Llardent:*

<i>Fijo:</i> .....	<i>281.928 €</i>
<i>Variable:</i> .....	<i>121.845 €</i>
<i>Prima seguro:</i> .....	<i>670 €</i>
<b><i>Total:</i>.....</b>	<b><i>404.443 €</i></b>

*- Don Daniel Loureda López:*

<i>Fijo:</i> .....	<i>190.000 €</i>
<i>Variable:</i> .....	<i>98.474 €</i>
<i>Prima de Seguro:</i> .....	<i>103 €</i>
<b><i>Total:</i>.....</b>	<b><i>288.577 €</i></b>

## **AL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Reelección del auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de su grupo consolidado para el ejercicio 2014.**

### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*A propuesta del Consejo de Administración y previa propuesta, a su vez, de la Comisión de Auditoría, reelegir como auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A., y de su grupo consolidado, a la compañía Ernst & Young, S.L., que ejercerá la auditoría para el ejercicio 2014, facultando al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, para celebrar el correspondiente contrato de arrendamiento de servicios, con las cláusulas y condiciones que estime convenientes, quedando igualmente facultado para realizar en él las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.*

*Se hace constar que Ernst & Young, S.L. tiene su domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, Edificio Torre Picasso, 28020, NIF B-78970506. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 12749, libro 0, folio 215, sección 8, hoja M-23123, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.”*

## **AL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Revocación de las autorizaciones anteriores.**

*“A) Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta una cantidad máxima igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la presente autorización. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, 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, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro*

*tipo de las permitidas por la Ley. 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. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a emitir por la Sociedad o sociedades de su grupo.*

*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 506 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*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. Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.*

*Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.*

*B) Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 14 de junio de 2011.”*

## **AL PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA:**

### **Distribuciones condicionadas a los accionistas.**

**A] Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción. Consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.**

**B] Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción.**

### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“A] Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción. Consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.*

#### **1. Reducción del capital social**

*Reducir el capital social de la Sociedad en un importe de 623.569.255,20 euros, hasta la cifra de 69.285.472,80 euros.*

#### **2. Finalidad de la reducción**

*La finalidad de la reducción del capital social es la restitución del valor de las aportaciones a los accionistas.*

#### **3. Procedimiento**

*La reducción se llevará a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en un importe de 5,40 euros por acción. A resultas de dicha reducción, el valor nominal de las acciones de la Sociedad pasará de 6,00 euros a 0,60 euros.*

#### **4. Importe a abonar a los accionistas**

*El importe bruto a abonar a los accionistas será de 5,40 euros por acción.*

#### **5. Plazo de ejecución**

*Este acuerdo de reducción del capital social se ejecutará no más tarde del 31 de diciembre de 2014.*

## **6. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales**

*Como consecuencia de la reducción del capital social, el artículo 5º de los Estatutos Sociales quedará modificado y pasará a tener la siguiente redacción:*

### **“Artículo 5. Capital Social.**

- 1. El capital social de la Sociedad asciende a 69.285.472,80 euros.**
- 2. El capital se encuentra dividido en 115.475.788 acciones ordinarias, de 0,60 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie.**
- 3. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.”**

***B] Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción.***

*Repartir un dividendo extraordinario por un importe total bruto de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por cada acción de la Sociedad con derecho a percibirlo y que se encuentre en circulación en la fecha en que se efectúe el correspondiente pago.*

*El reparto de este dividendo extraordinario queda condicionado a la efectiva ejecución del acuerdo de reducción del capital social conforme al apartado A] anterior, debiendo efectuarse el pago del mismo en la misma fecha en la que se abone la devolución de aportaciones bajo dicho acuerdo de reducción del capital social.*

### ***C] Delegación de facultades.***

*Delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la más amplias facultades para la ejecución de este acuerdo de distribución de fondos a los accionistas mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo extraordinario incluyendo, en particular y sin carácter limitativo, para:*

- (i) determinar la fecha en que se hará efectiva la devolución de las aportaciones y el reparto del dividendo extraordinario a los accionistas y se ejecutará este acuerdo;*
- (ii) determinar las concretas cuentas o subcuentas de reservas con cargo a las cuales se efectuará el reparto del dividendo extraordinario;*
- (iii) publicar los anuncios que sean necesarios o convenientes;*

- (iv) *garantizar, en los términos que exija la normativa de aplicación, los créditos de aquellos acreedores que, en su caso, se opusieran a la reducción del capital social conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- (v) *solicitar y tramitar las autorizaciones que, en su caso, sean preceptivas;*
- (vi) *solicitar de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, organismos rectores de otros mercados secundarios y demás entidades públicas y órganos competentes la exclusión y admisión a negociación con el nuevo nominal de las acciones tras la inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo de reducción del capital social, con sujeción a las normas sobre admisión, permanencia y, en su caso, exclusión por las disposiciones legales vigentes;*
- (vii) *designar a la entidad que deba actuar como agente de pagos; y*
- (viii) *en general, realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para el buen fin, la ejecución y la plena formalización de la reducción del capital social y el reparto del dividendo extraordinario ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad de este acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*

*No obstante lo anterior, el Consejo de Administración queda expresamente facultado para abstenerse de ejecutar el presente acuerdo de distribución de fondos mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo extraordinario en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de cualquier hecho o acontecimiento relevante que aconseje tal decisión, en cuyo caso se informará a la primera Junta General de Accionistas que se celebre una vez transcurrido el plazo fijado para la ejecución de este acuerdo a efectos de la adopción de las decisiones que procedan.*

#### ***D] Condición suspensiva.***

*La ejecución del presente acuerdo de distribución de fondos mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo extraordinario queda sujeta a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado mediante la emisión de nuevas acciones por un importe efectivo mínimo de 300 millones de euros en términos satisfactorios para la Sociedad, de tal forma que ambas operaciones deberán ejecutarse de forma simultánea o lo más cercana en el tiempo que sea razonablemente posible.*

*Por lo tanto, en caso de que dicha operación de captación de fondos propios del mercado no pudiese llevarse a cabo en términos satisfactorios para la Sociedad en el plazo fijado para la ejecución del acuerdo de reducción del capital social, el presente*

*acuerdo de distribución de fondos quedará sin efecto y no se llevará a cabo, debiendo informarse a la siguiente Junta General de Accionistas a efectos de la adopción de las decisiones que procedan.”*

### **AL PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, hasta un máximo de 600.000.000 de euros, o su equivalencia en cualquier otra divisa, y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución, con facultades de sustitución, al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores.**

### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Autorizar al Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, para emitir valores de conformidad en los siguientes términos:*

- 1. Valores objeto de la emisión.- Los valores a los que se refiere esta autorización son valores de cualquier tipo (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad.*
- 2. Plazo de la delegación.- La emisión de los valores objeto de autorización podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.*
- 3. Importe máximo de la autorización.- El importe nominal máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será de 600 millones de euros o su equivalente en cualquier 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 las emisiones que se acuerden al amparo de esta autorización.*

4. Alcance de la autorización.- Esta autorización se extiende, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos términos y condiciones de cada emisión, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo: su importe, siempre dentro del límite cuantitativo total mencionado anteriormente; el lugar de emisión (España u otro país) y el tipo de emisión; la moneda, nacional o extranjera, y, en caso de moneda extranjera, su equivalente en euros; la denominación o forma de los valores, si se trata de bonos u obligaciones, incluyendo obligaciones subordinadas, warrants (que, a su vez, podrán ser liquidados mediante la entrega física de acciones o, en su caso, mediante pago por diferencias), o cualquier otra denominación o forma permitida por la ley; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal que, en el caso de los bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables, no podrá ser menor que el valor nominal de las acciones; en el caso de los warrants y otros valores similares, el precio de emisión y/o la prima, el precio de ejercicio (que podrá ser fijo o variable) y el procedimiento, plazo, y demás términos y condiciones aplicables al ejercicio del derecho a suscribir las acciones subyacentes o, en su caso, la exclusión de dicho derecho; el tipo de interés (fijo o variable), y las fechas y procedimientos de pago del cupón; si la emisión es perpetua o está sujeta a amortización y, en este último caso, el plazo de amortización y la fecha o fechas de vencimiento; las garantías, tipos y precio de reembolso, primas y lotes; la forma de representación, como valores o como anotaciones en cuenta; cláusulas antidilución; régimen de colocación y suscripción y normas aplicables a la suscripción; el rango de los valores y las cláusulas de subordinación, en su caso; legislación aplicable a la emisión; la facultad para solicitar la admisión a cotización, en su caso, de los valores objeto de emisión en mercados secundarios, organizados o no, oficiales o no oficiales, españoles o extranjeros, con sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en cada caso; y, en general, cualquier otra condición de la emisión, así como, en su caso, el nombramiento del comisario del sindicato de tenedores de valores y la aprobación de las normas básicas por las que se regirán las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores objeto de emisión, en caso de que sea preciso crear o se decida crear dicho sindicato.
5. Bases y modalidades de conversión y/o canje.- Para el caso de emisión de valores (incluyendo obligaciones o bonos) convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:
- (a) Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad, con arreglo a una relación de conversión y/o canje fija o variable, determinada o determinable, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo

*sean voluntariamente, a opción de su titular y/o de la Sociedad, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión.*

- (b) También podrá el Consejo de Administración establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, 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 de la Sociedad, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes de la Sociedad, e incluso, por llevar a cabo la liquidación de la diferencia en efectivo.*
  - (c) A efectos de la conversión y/o canje, los valores se valorarán por su importe nominal (incluyendo, en su caso, los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al cambio fijo que se establezca en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta autorización, o al cambio variable a determinar en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración, en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o periodo/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo, con una prima o, en su caso, un descuento, si bien en el caso de fijarse un descuento sobre el precio por acción, este no podrá ser superior a un 25% del valor de las acciones que se tome como referencia de conformidad con lo previsto anteriormente..*
  - (d) El valor de las acciones a efectos de la relación de conversión de obligaciones en acciones no podrá ser inferior en ningún caso al nominal de las acciones. Asimismo, tal como resulta del artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, tampoco podrán emitirse obligaciones convertibles en acciones cuando el valor nominal de aquéllas sea inferior al de éstas.*
6. *Bases y modalidades del ejercicio de los warrants y otros valores análogos.*- *Por lo que respecta a las emisiones de warrants, a los que resultarán de aplicación por analogía las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital en materia de obligaciones convertibles, el Consejo de Administración queda autorizado para determinar, en sus más amplios términos, en relación con las bases y los términos y condiciones aplicables al ejercicio de los warrants, los criterios aplicables al ejercicio de derechos de suscripción de acciones de nueva emisión de la Sociedad o de adquisición de acciones en circulación de la Sociedad, derivados de los valores de esta naturaleza emitidos al amparo de la delegación que se otorga. Los criterios previstos en el apartado 5 anterior resultarán de aplicación a este tipo de emisiones, con los ajustes que sea preciso para que resulten conformes con las normas legales y financieras que regulan los valores de esta naturaleza.*
7. *Otras facultades delegadas.*- *Esta autorización al Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo y no limitativo, la delegación a su favor de las siguientes facultades:*

- (a) *La facultad, al amparo de lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital, de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cumpliendo los requisitos legales establecidos al efecto.*
  - (b) *La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión y/o de ejercicio del derecho de suscripción de acciones. Esta facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el capital que aumente el Consejo de Administración para atender la emisión de los valores convertibles o warrants de que se trate no exceda del límite no utilizado autorizado en cada momento por la Junta General de accionistas al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de la aplicación de cláusulas antidilución y de ajuste de la relación de conversión. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos a la cifra del capital social y al número de acciones y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.*
  - (c) *La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje y/o ejercicio de los derechos de suscripción y/o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los apartados 5 y 6 anteriores.*
  - (d) *La delegación en el Consejo de Administración comprende las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants, en una o varias veces, y correspondiente aumento de capital, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualesquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants y del correspondiente aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.*
8. Admisión a cotización.- *La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a cotización en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no,*

*nacionales o extranjeros, de las obligaciones y/o bonos convertibles y/o canjeables o warrants que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, 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.*

*Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación, ésta se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión, en la medida en que sean de aplicación, y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas o titulares de los valores que se opusieran o no votaran el acuerdo en los términos previstos en la legislación vigente. Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de Bolsas y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.*

9. *Garantía de emisiones de valores convertibles y/o canjeables o warrants por sociedades dependientes.*- *El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores de renta convertibles y/o canjeables o warrants que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, lleven a cabo las sociedades dependientes.*
10. *Facultad de sustitución.*- *Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere este acuerdo.*

*Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 14 de junio de 2011.”*

#### **AL PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores de renta fija (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferentes y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su Grupo.**

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Autorizar al Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y a lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil para emitir valores de conformidad con las siguientes condiciones:*

1. Valores objeto de la emisión.- Los valores a que se refiere esta autorización son valores de renta fija de cualquier tipo (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y pagarés) y participaciones preferente.
2. Plazo de la delegación.- La emisión de los valores objeto de esta autorización podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.
3. Importe máximo de la delegación.
  - (a) El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores de renta fija (bonos u obligaciones simples y otros valores de renta fija de análoga naturaleza) distintos de los pagarés, y participaciones preferentes, que se acuerden al amparo de esta autorización será de 600 millones de euros o su equivalente en cualquier otra divisa.
  - (b) Por su parte, el saldo vivo de los pagarés emitidos al amparo de esta autorización no podrá exceder en ningún momento de 600 millones de euros o su equivalente en cualquier otra divisa. Este límite es independiente del establecido en el apartado a) anterior.
4. Alcance de la autorización.- Esta autorización se extiende, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo, valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, tipo de interés, amortización, cláusulas de subordinación, garantías de la emisión, lugar de emisión, régimen de colocación y suscripción, admisión a cotización, legislación aplicable, etc., y, en general, cualquier otra condición de la emisión, 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, caso de que resulte necesaria o se decida la constitución del citado sindicato, y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios, incluidos los previstos en la legislación del mercado de valores, para la ejecución de las emisiones específicas que puedan ser acordadas al amparo de esta delegación..
5. 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 los valores que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, 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.

*Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de los valores que se emitan por la Sociedad en virtud de esta*

*delegación, esta se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión, en la medida en que sean de aplicación, y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas u obligacionistas que se opusieran o no votaran el acuerdo en los términos previstos en la legislación vigente. Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de Bolsas y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.*

6. *Garantía de emisiones de valores por sociedades dependientes.*- *El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, lleven a cabo sus sociedades dependientes.*
7. *Facultad de sustitución.*- *Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que éste, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere este acuerdo.*

*Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 14 de junio de 2011.”*

### **AL PUNTO UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:**

#### **Modificación del artículo 43 de los Estatutos Sociales (Remuneración de los administradores).**

##### **PROPUESTA DE ACUERDO**

*Modificar el artículo 43 (Remuneración de los administradores) que, en lo sucesivo, pasará a tener la siguiente redacción:*

#### ***Artículo 43. Remuneración de los administradores***

1. *El cargo de consejero no será retribuido, salvo los consejeros externos que - personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera- no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante, quienes cómo máximo percibirán una remuneración que represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre esos miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en los artículos 217 y 218 de la Ley de Sociedades de Capital, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de esos miembros del Consejo pueda ser inferior a 30.050,61 euros, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Asimismo, en los*

*términos del apartado 2 siguiente, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad podrán percibir una retribución por tal concepto.*

2. *Los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad, sea cual fuere su relación con la misma, tendrán derecho a percibir por dichas funciones, en los términos que previamente convenga el Consejo de Administración y de manera adicional a la referida en el apartado 1 anterior, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y (d) una indemnización para el caso de (i) cese no debido a incumplimiento imputable al consejero o (ii) dimisión por causas sobrevenidas ajenas al consejero.*

*La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la sociedad) y de las provisiones asistenciales y de la indemnización por cese o dimisión por causa sobrevenida, corresponde, como ha sido referido, al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero.*

3. *Las retribuciones de los consejeros serán sometidas a la Junta General en los términos y condiciones que establezca la legislación, en cada momento, vigente.*
4. *La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.*
5. *La Sociedad informará sobre las retribuciones de los consejeros en los términos y condiciones que establezca la legislación, en cada momento, vigente.”*

## **AL PUNTO DUODÉCIMO DEL ORDEN DEL DIA:**

**Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la Junta General, así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta General, y delegación de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.**

### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Sin perjuicio de cualesquiera delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, que podrá, a su vez, delegar indistintamente en el Presidente, en el Consejero Delegado, en el Secretario y en el Vicesecretario del Consejo de Administración, con toda la amplitud que fuera necesaria en Derecho para completar, ejecutar y desarrollar, modificando técnicamente, en su caso, todos los acuerdos anteriores, así como para la subsanación de las omisiones o errores de que pudieran adolecer los mismos, y su interpretación, concediendo solidariamente a las mencionadas personas la facultad de otorgar las oportunas escrituras públicas en las que se recojan los acuerdos adoptados, con las más amplias facultades para realizar cuantos actos sean necesarios, otorgando los documentos que fueren precisos para lograr la inscripción, incluso parcial, en el Registro Mercantil de los anteriores acuerdos y de modo particular, para:*

- (a) Subsanan, aclarar, precisar o completar los acuerdos adoptados por la presente Junta General o los que se produjeran en cuantas escrituras y documentos se otorgaren en ejecución de los mismos y, de modo particular, cuantas omisiones, defectos o errores de fondo o de forma impidieran el acceso de estos acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil y cualesquiera otros.*
- (b) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para la ejecución de los acuerdos adoptados por esta Junta General, otorgando cuantos documentos públicos o privados estimase necesarios o convenientes para la más plena eficacia de los presentes acuerdos, incluyendo la realización de cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes ante cualesquiera organismos públicos o privados.*
- (c) Delegar en uno o varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estime oportunas de entre las que corresponden al Consejo de Administración y de cuantas le han sido expresamente atribuidas por la presente Junta General de accionistas, de modo conjunto o solidario.*
- (d) Determinar en definitiva todas las demás circunstancias que fueren precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueren oportunos, procediendo al*

*cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la Ley para la más plena ejecución de lo acordado por la Junta General.”*

**AL PUNTO DECIMOTERCERO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Votación consultiva del Informe Anual sobre Política de Remuneraciones del Consejo de Administración.**

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“Aprobar, con carácter consultivo, el Informe Anual sobre Política de Remuneraciones del Consejo de Administración.”*

-----



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES  
EN RENTA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN  
AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AMPLIAR EL CAPITAL  
SOCIAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA  
DE LA JUNTA GENERAL CONVOCADA PARA LOS DÍAS 2 Y 3 DE JUNIO  
DE 2014, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA,  
RESPECTIVAMENTE**

---

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, incluyendo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 de la indicada Ley, cuya aprobación se somete a la Junta General ordinaria de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la “**Sociedad**”) en el punto séptimo de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### **1. Marco normativo**

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital habilita a la Junta General para que, con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, pueda delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General.

La norma recoge que estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la Junta General.

En relación a los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos Sociales, el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital establece que los administradores deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y, para el caso de sociedades anónimas, un informe escrito con justificación de la misma.

Por su parte, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que cuando la Junta General delegue en los administradores la facultad de aumentar el capital social, podrá atribuirles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de delegación si el interés de la sociedad así lo exigiera. En el anuncio de convocatoria de la Junta General en el que figure la propuesta de delegar en los administradores la facultad de aumentar el capital social deberá constar expresamente la propuesta delegar la

facultad de excluir el derecho de suscripción preferente y, desde la convocatoria de Junta General, se deberá poner a disposición de los accionistas un informe de los administradores en el que se justifique la propuesta de delegación de esa facultad.

Este informe responde a los requerimientos antes referidos.

## **2. Justificación de la propuesta de acuerdo**

La propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el órgano de administración disponga de un mecanismo, previsto por la vigente normativa societaria, que permita acordar, en cada momento, de una forma ágil, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General, uno o varios aumentos de capital dentro de los límites, términos y condiciones que la Junta General decida.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles y, en especial, a las sociedades cotizadas, requieren que su órgano de administración esté en disposición de hacer uso de las posibilidades que le brinda el marco normativo para dar rápidas y eficaces respuestas a necesidades que surgen en el tráfico económico en que actualmente se desenvuelven las grandes empresas. Sin duda, entre estas necesidades está la de dotar a la Sociedad con nuevos recursos financieros, hecho que podría ser conveniente articular mediante nuevas aportaciones en concepto de capital.

Sin embargo, en muchas ocasiones es imposible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de la Sociedad en materia de dotación de capital y anticipar los retrasos e incrementos de costes que puede conllevar la natural apelación a la Junta General de Accionistas para aumentar el capital, dificultando que la Sociedad pueda responder con eficacia y agilidad a las necesidades del mercado. Ello hace recomendable que el Consejo de Administración esté en disposición de emplear el mecanismo del capital autorizado que prevé nuestra legislación.

En efecto, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la Sociedad dote al Consejo de Administración de un ágil y flexible instrumento para una más adecuada atención de las necesidades de la Sociedad, en función de las circunstancias del mercado.

Sobre la base de lo anterior, se ha estimado la conveniencia de presentar a la Junta General una propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una cantidad nominal máxima igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la presente autorización, y que, por tanto, respeta los límites impuestos por la normativa de aplicación. Los aumentos que se realicen al amparo de esta delegación se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones -con o sin prima, que podrán ser con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo rescatables, o de cualquier otro

tipo permitido por la normativa de aplicación-, cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Asimismo, la propuesta contempla la solicitud, cuando proceda, de 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 la 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.

Al amparo de lo previsto por el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se ha considerado igualmente oportuno, como complemento a la anterior propuesta, proponer que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital incluya también la atribución de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del indicado precepto.

La facultad de excluir el derecho de suscripción preferente es complementaria a la de aumentar el capital dado que dota al órgano de administración de esa agilidad pretendida con la delegación de la facultad de aumentar el capital social. Así, y además de la justificación del ahorro de costes que un aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente conlleva frente a un aumento con derechos (en particular, en las comisiones de las entidades financieras participantes en la eventual emisión), la exclusión del derecho de suscripción preferente viene justificada por (i) un principio de prudencia y anticipación a eventuales dificultades coyunturales, (ii) criterios de planificación, y, principalmente, (iii) por la necesidad de reforzar la rapidez y flexibilidad de actuación y respuesta del Consejo de Administración en aquellas ocasiones que vienen exigidas por la volatilidad de los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables. Asimismo, la medida de la supresión del derecho de suscripción preferente se justifica en la menor distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

En cualquier caso, es de reseñar que la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no. Así, la delegación de esta facultad no implica que cada ampliación de capital que se realice al amparo del capital autorizado se ejecute con exclusión del derecho de suscripción preferente; será posible realizar ampliaciones de capital con derecho de suscripción preferente y será el Consejo de Administración el que analizará caso por caso la conveniencia de su exclusión.

Por último, se propone igualmente:

- Facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere la propuesta que motiva el presente informe.
- Dejar sin efecto la autorización para ampliar el capital social concedida al Consejo de Administración por la Junta General de accionistas celebrada el día 14 de junio de 2011.

### **3. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas**

A continuación se transcribe literalmente el texto íntegro de la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General ordinaria en relación con el punto séptimo del orden del día.

**Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente. Revocación de las autorizaciones anteriores.**

*“A) Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta General, hasta una cantidad máxima igual a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la presente autorización. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán, en una o varias veces, 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, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. 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. Las acciones que se emitan con cargo a esta autorización*

*podrán ser utilizadas para atender la conversión de valores convertibles emitidos o a emitir por la Sociedad o sociedades de su grupo.*

*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 506 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*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. Asimismo, en el acuerdo de aumento del capital social se hará constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de las acciones de la Sociedad, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen.*

*Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249.2 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.*

*B) Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 14 de junio de 2011.”*

\* \* \*

Madrid, a 30 de abril de 2014.



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES  
EN RENTA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE  
DISTRIBUCIONES A LOS ACCIONISTAS A QUE SE REFIERE EL PUNTO  
OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA  
CONVOCADA PARA LOS DÍAS 2 Y 3 DE JUNIO DE 2014, EN PRIMERA Y  
SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

---

## **1. INTRODUCCIÓN**

Bajo el punto séptimo del orden del día de la Junta General Ordinaria 2014 de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la “**Sociedad**”) se solicita autorización a favor del Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para aumentar el capital social en un importe de hasta la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, incluyendo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 de dicha ley.

Por su parte, bajo el punto octavo del orden del día de la referida Junta General Ordinaria 2014 se propone la aprobación de ciertas distribuciones condicionadas a los accionistas, mediante la reducción del capital social con devolución de aportaciones en un importe de 623.569.255,20 euros y el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas en un importe de 518.486.288,12 euros.

Ambos acuerdos forman parte de una operación en la que la Sociedad contempla, por un lado, la realización de una colocación de acciones en el mercado para captar fondos propios e incrementar la liquidez de las acciones y, por otro lado y de forma condicionada, la realización de las citadas distribuciones a los accionistas actuales de la Sociedad con objeto de racionalizar la estructura financiera y patrimonial del balance de la Sociedad y repartir fondos a dichos accionistas.

Este informe se emite a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 286 y 318 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la propuesta de reducción del capital social, si bien, dado que dicha reducción forma parte, como se ha indicado anteriormente, de una operación compleja, se procede a su explicación en su conjunto a efectos de justificar adecuadamente las propuestas del Consejo de Administración.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad contempla la potencial realización de una operación de captación de fondos propios del mercado mediante la emisión de nuevas acciones, a cuyos efectos, bajo el punto séptimo

del orden del día de esta Junta General Ordinaria, se solicita autorización a favor del Consejo para aumentar el capital social en un importe de hasta la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta eventual operación de emisión de acciones se considera beneficiosa para el interés social, pues permitiría a la Sociedad cumplir varios objetivos:

- (i) captar fondos para poder destinarlos al crecimiento del negocio y al aprovechamiento de las oportunidades que se presenten a la Sociedad en los próximos meses;
- (ii) incrementar la liquidez de las acciones, en beneficio de todos los accionistas e inversores; y
- (iii) obtener los fondos necesarios para poder ejecutar las distribuciones de fondos a los actuales accionistas a que se hace referencia más adelante.

Para ello, se estima que esta operación de captación de fondos mediante la emisión de nuevas acciones debería alcanzar un importe efectivo mínimo de 300 millones de euros.

Con objeto de poder cumplir los objetivos de incrementar la liquidez de las acciones y captar los nuevos fondos en el volumen mínimo necesario, es previsible que esta operación de colocación de nuevas acciones de la Sociedad se realice entre inversores cualificados, lo que requiere la exclusión del derecho de suscripción preferente. Esto permitiría igualmente reducir los costes de la emisión y el periodo de colocación y maximizar el precio de emisión en beneficio del interés social. Por ello, bajo el punto séptimo del orden del día, se solicita igualmente a la Junta General Ordinaria la delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de las nuevas acciones.

Sin embargo, el buen fin de esta potencial operación de colocación de nuevas acciones requiere, en un plazo temporal próximo a dicha colocación, la racionalización de la estructura financiera y patrimonial del balance de la Sociedad y, para ello, se propone igualmente, de forma concatenada, la realización de una operación de distribución de fondos a los accionistas compuesta por una reducción del capital social mediante devolución de aportaciones por importe de 623.569.255,20 euros y el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas disponibles (incluyendo la reserva legal en la parte que exceda del 20% del capital social una vez reducido) por importe de 518.486.288,12 euros, esto es, un importe total de 1.142.055.543,32 euros.

En efecto, en el caso de que se realice efectivamente esta operación de distribución de fondos a los accionistas, de los 1.142.055.543,32 euros objeto de reparto, un importe de 1.136.303.430,31 euros corresponderán a Sacyr, S.A. (titular del 99,50% del capital de la Sociedad), que se aplicarán, de forma inmediata y mediante compensación, a la amortización del crédito que tiene la Sociedad frente a su matriz Sacyr, S.A. (por un

importe, a 31 de diciembre de 2013, de aproximadamente 926.537.062,37 euros) y el remanente en dinero, distribuyéndose a los accionistas minoritarios un importe en dinero de 9,89 euros brutos por acción.

Para poder hacer frente a esta salida de caja, es necesario que, a su vez, se pueda acometer con éxito la captación de fondos propios del mercado a la que se ha hecho referencia anteriormente, mediante la colocación de las nuevas acciones en términos satisfactorios para la Sociedad.

El procedimiento propuesto para llevar a cabo la reducción del capital social es la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones de la Sociedad en el mismo importe, por lo que no se produce ningún trato discriminatorio, al afectar la operación de la misma forma a todas las acciones.

Por todo lo expuesto, cabe concluir que la operación contemplada sirve para reforzar la posición estratégica de la Sociedad, mejorar su situación de tesorería para acometer nuevos proyectos, racionalizar la estructura financiera y patrimonial de su balance, incrementar la liquidez de sus acciones y distribuir fondos a sus actuales accionistas.

### **3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA REDUCCIÓN DEL CAPITAL**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 318 de la Ley de Sociedades de Capital, la reducción del capital social habrá de acordarse por la junta general, con los requisitos de la modificación de estatutos, no siendo posible, al contrario de lo que ocurre para la ampliación del capital social en virtud del artículo 297.1.b) de la citada ley, delegar en los administradores la facultad de acordar en una o varias veces la reducción del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y cuantía que ellos decidan. Por ello, en el marco y como parte de la operación anteriormente descrita, se propone a la Junta General de la Sociedad la aprobación de las distribuciones de fondos, de las que forma parte la presente reducción del capital social, si bien de forma condicionada al buen fin de operación de captación de fondos propios del mercado por importe efectivo mínimo de 300 millones de euros en términos satisfactorios para la Sociedad.

A los efectos legales oportunos, se hacen constar las siguientes características básicas de la reducción del capital social que se propone:

- (i) Importe: reducción del capital social de la Sociedad en un importe de 623.569.255,20 euros, hasta la cifra de 69.285.472,80 euros, a razón de 5,40 euros por acción.
- (ii) Finalidad: devolución del valor de las aportaciones a los accionistas.
- (iii) Procedimiento: reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones que conforman el capital social de la Sociedad en un importe de 5,40 euros por

acción. A resultas de la reducción, el valor nominal de las acciones de la Sociedad pasará de 6,00 euros a 0,60 euros.

(iv) Suma que habrá de abonarse a los socios: 5,40 euros brutos por acción.

(v) Plazo de ejecución: no más tarde del 31 de diciembre de 2014.

Además de la reducción del capital social mediante devolución de aportaciones, se propone igualmente el reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas, a razón de 4,49 euros brutos por acción.

El acuerdo incluye la delegación en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, de las más amplias facultades para ejecutar las distribuciones de fondos propuestas en la fecha que entienda más conveniente para el interés social, dentro del plazo anteriormente señalado, así como para abstenerse de dicha ejecución en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de cualquier hecho o acontecimiento relevante que aconseje tal decisión.

Finalmente, la ejecución del acuerdo de distribución de fondos queda condicionada de forma expresa al buen fin de la operación anteriormente mencionada de captación de fondos propios del mercado por un importe efectivo mínimo de 300 millones de euros en términos satisfactorios para la Sociedad, de tal forma que ambas operaciones deberán ejecutarse de forma simultánea o lo más cercana en el tiempo que sea razonablemente posible.

Por lo tanto, en caso de que dicha operación de captación de fondos propios del mercado no pudiese llevarse a cabo en términos satisfactorios para la Sociedad en el plazo señalado para la ejecución de este acuerdo, la distribución de fondos contemplada (i.e., la reducción del capital social mediante devolución de aportaciones y el reparto del dividendo extraordinario) quedaría sin efecto y no se llevaría a cabo.

Por último, en tanto la devolución de aportaciones está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Operaciones Societarias, en caso de ejecutarse la reducción del capital social se procederá a deducir del pago bruto a satisfacer a los accionistas en la reducción de capital, el importe correspondiente para proceder a la liquidación, por parte de la Sociedad y en nombre de los mismos, de dicho impuesto.

#### **4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA**

El acuerdo de reducción del capital social propuesto, en caso de ser aprobado y ejecutado, supondrá la modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales que pasaría a tener la siguiente redacción:

*“Artículo 5. Capital Social.*

- 1. El capital social de la Sociedad asciende a 69.285.472,80 euros.*
- 2. El capital se encuentra dividido en 115.475.788 acciones ordinarias, de 0,60 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie.*
- 3. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.”*

#### **5. PROPUESTA DE ACUERDO**

A continuación se transcribe literalmente la propuesta de acuerdo a la Junta General en relación con del punto octavo del orden del día:

##### **AL PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**Distribuciones condicionadas a los accionistas.**

**A] Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción. Consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.**

**B] Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción.**

##### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*“A] Reducción del capital social en un importe de 623.569.255,20 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en 5,40 euros por acción. Consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.*

##### ***1. Reducción del capital social***

*Reducir el capital social de la Sociedad en un importe de 623.569.255,20 euros, hasta la cifra de 69.285.472,80 euros.*

**2. Finalidad de la reducción**

*La finalidad de la reducción del capital social es la restitución del valor de las aportaciones a los accionistas.*

**3. Procedimiento**

*La reducción se llevará a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en un importe de 5,40 euros por acción. A resultas de dicha reducción, el valor nominal de las acciones de la Sociedad pasará de 6,00 euros a 0,60 euros.*

**4. Importe a abonar a los accionistas**

*El importe bruto a abonar a los accionistas será de 5,40 euros por acción.*

**5. Plazo de ejecución**

*Este acuerdo de reducción del capital social se ejecutará no más tarde del 31 de diciembre de 2014.*

**6. Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales**

*Como consecuencia de la reducción del capital social, el artículo 5º de los Estatutos Sociales quedará modificado y pasará a tener la siguiente redacción:*

**“Artículo 5. Capital Social.**

- 1. El capital social de la Sociedad asciende a 69.285.472,80 euros.**
- 2. El capital se encuentra dividido en 115.475.788 acciones ordinarias, de 0,60 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie.**
- 3. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.”**

***B] Reparto de un dividendo extraordinario por importe de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por acción.***

*Repartir un dividendo extraordinario por un importe total bruto de 518.486.288,12 euros con cargo a reservas de libre disposición, a razón de 4,49 euros brutos por cada acción de la Sociedad con derecho a percibirlo y que se encuentre en circulación en la fecha en que se efectúe el correspondiente pago.*

*El reparto de este dividendo extraordinario queda condicionado a la efectiva ejecución del acuerdo de reducción del capital social conforme al apartado A] anterior, debiendo*

*efectuarse el pago del mismo en la misma fecha en la que se abone la devolución de aportaciones bajo dicho acuerdo de reducción del capital social.*

***C] Delegación de facultades.***

*Delegar en el Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, la más amplias facultades para la ejecución de este acuerdo de distribución de fondos a los accionistas mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo extraordinario incluyendo, en particular y sin carácter limitativo, para:*

- (i) determinar la fecha en que se hará efectiva la devolución de las aportaciones y el reparto del dividendo extraordinario a los accionistas y se ejecutará este acuerdo;*
- (ii) determinar las concretas cuentas o subcuentas de reservas con cargo a las cuales se efectuará el reparto del dividendo extraordinario;*
- (iii) publicar los anuncios que sean necesarios o convenientes;*
- (iv) garantizar, en los términos que exija la normativa de aplicación, los créditos de aquellos acreedores que, en su caso, se opusieran a la reducción del capital social conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital;*
- (v) solicitar y tramitar las autorizaciones que, en su caso, sean preceptivas;*
- (vi) solicitar de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, organismos rectores de otros mercados secundarios y demás entidades públicas y órganos competentes la exclusión y admisión a negociación con el nuevo nominal de las acciones tras la inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo de reducción del capital social, con sujeción a las normas sobre admisión, permanencia y, en su caso, exclusión por las disposiciones legales vigentes;*
- (vii) designar a la entidad que deba actuar como agente de pagos; y*
- (viii) en general, realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para el buen fin, la ejecución y la plena formalización de la reducción del capital social y el reparto del dividendo extraordinario ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad de este acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil.*

*No obstante lo anterior, el Consejo de Administración queda expresamente facultado para abstenerse de ejecutar el presente acuerdo de distribución de fondos mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo*

*extraordinario en consideración a las condiciones del mercado, de la propia Sociedad o de cualquier hecho o acontecimiento relevante que aconseje tal decisión, en cuyo caso se informará a la primera Junta General de Accionistas que se celebre una vez transcurrido el plazo fijado para la ejecución de este acuerdo a efectos de la adopción de las decisiones que procedan.*

***D) Condición suspensiva.***

*La ejecución del presente acuerdo de distribución de fondos mediante reducción del capital social con devolución de aportaciones y reparto de un dividendo extraordinario queda sujeta a la condición expresa del buen fin de una operación de captación de fondos propios del mercado mediante la emisión de nuevas acciones por un importe efectivo mínimo de 300 millones de euros en términos satisfactorios para la Sociedad, de tal forma que ambas operaciones deberán ejecutarse de forma simultánea o lo más cercana en el tiempo que sea razonablemente posible.*

*Por lo tanto, en caso de que dicha operación de captación de fondos propios del mercado no pudiese llevarse a cabo en términos satisfactorios para la Sociedad en el plazo fijado para la ejecución del acuerdo de reducción del capital social, el presente acuerdo de distribución de fondos quedará sin efecto y no se llevará a cabo, debiendo informarse a la siguiente Junta General de Accionistas a efectos de la adopción de las decisiones que procedan.”*

\* \* \*

Madrid, a 30 de abril de 2014.



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES  
EN RENTA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN  
AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EMITIR VALORES  
CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES A QUE SE REFIERE EL PUNTO  
NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE  
ACCIONISTAS CONVOCADA PARA LOS DÍAS 2 Y 3 DE JUNIO DE 2014, EN  
PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE**

---

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para (i) emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y *warrants*) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones, (ii) aumentar el capital social en la cuantía necesaria y (iii) excluir el derecho de suscripción preferente, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, cuya aprobación se somete a la Junta General de accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la “**Sociedad**”) en el punto noveno de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la referida Ley de Sociedades de Capital.

**1. Justificación de la propuesta**

**a) En lo que respecta a la emisión de los valores**

El Consejo de Administración considera altamente conveniente disponer de las facultades delegadas admitidas en la normativa vigente para estar en todo momento en condiciones de captar en los mercados primarios de valores los fondos que resulten necesarios para una adecuada gestión de los intereses sociales.

La finalidad de la delegación reside en dotar al órgano de administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda su entorno competitivo en el que, con frecuencia, el éxito de una iniciativa estratégica o de una transacción financiera o la posibilidad de captar recursos financieros depende de la capacidad de acometerla rápidamente, sin las dilaciones y costes que inevitablemente trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionistas. Así, el Consejo de Administración de la Sociedad estará facultado, en caso de resultar necesario,

para captar el volumen de recursos necesario en un periodo reducido de tiempo.

La emisión de valores convertibles y/o canjeables en acciones constituye uno de los instrumentos para la financiación de las empresas mediante la captación de recursos ajenos. Estos valores presentan, de una parte, la ventaja de ofrecer al inversor la posibilidad de transformar sus créditos frente a la Sociedad en acciones, obteniendo una potencial rentabilidad superior a la que ofrecen otros instrumentos de deuda y, de otra, pueden permitir a la Sociedad incrementar sus recursos propios. Estas características conducen a que el cupón de las obligaciones convertibles y/o canjeables sea usualmente inferior al coste de los valores de renta fija simple y al de la deuda bancaria, por reflejarse en el tipo de interés de las obligaciones el valor de la opción de conversión de las mismas en acciones de la Sociedad que confieren a los inversores.

Con tal propósito, al amparo de lo establecido en la normativa vigente, se somete a la consideración de la Junta General de accionistas la propuesta de acuerdo que se formula bajo el punto noveno del orden del día. En el caso de los *warrants* se prevé específicamente que serán de aplicación, en la medida en que sean compatibles con su específica naturaleza, las normas legales y convencionales sobre obligaciones convertibles y/o canjeables.

La propuesta atribuye específicamente al Consejo de Administración la facultad de emitir en una o más veces valores (incluyendo obligaciones y bonos) convertibles y/o canjeables y *warrants* que den derecho a la suscripción de acciones de nueva emisión de la Sociedad o a la adquisición de acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades y de acordar, cuando proceda, el aumento de capital social necesario para atender a la conversión o al ejercicio de la opción de suscripción, siempre que este aumento no exceda del límite no utilizado autorizado en cada momento por la Junta General de accionistas al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

A este respecto, el artículo 510 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que el límite de emisión de obligaciones establecido en el artículo 405 del mismo texto legal no es de aplicación a las sociedades anónimas cotizadas. Por esta razón, el acuerdo propuesto establece en 600 millones de euros (o su equivalente en otra divisa) la cantidad máxima para cuya emisión se solicita autorización. 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 las emisiones que se acuerden al amparo de esta autorización.

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas establece igualmente los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, si bien confía al Consejo de Administración, para el caso de que este acuerde hacer uso de la autorización

concedida, la concreción de algunas de dichas bases y modalidades para cada emisión dentro de los límites y con arreglo a los criterios establecidos por la Junta General de accionistas. De este modo, será el Consejo de Administración quien determine la específica relación de conversión, y a tal efecto emitirá, al tiempo de aprobar una emisión de valores convertibles y/o canjeables objeto de delegación al amparo de la autorización conferida por la Junta General de accionistas, un informe detallando las concretas bases y modalidades de la conversión aplicables a la indicada emisión, que será asimismo objeto del correlativo informe de los auditores de cuentas al que se refieren los artículos 414 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.

En concreto, la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de accionistas prevé que los valores que se emitan a su amparo se valorarán por su importe nominal (pudiendo incluir los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al cambio fijo (determinado o determinable) o variable que se determine en el correspondiente acuerdo del Consejo de Administración.

De esta forma, el Consejo de Administración estima que se le otorga un margen de flexibilidad suficiente para fijar el valor de las acciones a efectos de la conversión en función de las condiciones del mercado y demás consideraciones aplicables.

En el caso de los *warrants* sobre acciones de nueva emisión, serán de aplicación, en la medida que sean compatibles con su naturaleza, las reglas sobre obligaciones convertibles consignadas en la propuesta.

Además, y tal como resulta del artículo 415.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir valores convertibles prevé, a efectos de su conversión, que el valor nominal de las obligaciones no sea inferior al nominal de las acciones. Tampoco podrán emitirse las obligaciones convertibles por una cifra inferior a su valor nominal.

Asimismo, se prevé que los valores que se emitan en virtud de esta delegación puedan ser admitidos a negociación en el mercado secundario que proceda, oficial o no oficial, organizado o no, nacional o extranjero.

Por otra parte, en ocasiones puede resultar conveniente efectuar las emisiones de valores al amparo de esta propuesta a través de una sociedad filial con la garantía de la Sociedad. En consecuencia, se considera de interés que la Junta General de Accionistas autorice al Consejo de Administración para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las emisiones de valores convertibles y/o canjeables o *warrants* que durante el plazo de vigencia del acuerdo sean efectuadas por las sociedades dependientes, a fin de otorgar al Consejo de Administración la máxima flexibilidad para

estructurar las emisiones de valores de la forma que resulte más conveniente en función de las circunstancias.

La totalidad de las facultades que se atribuirán al Consejo de Administración en caso de ser aprobado el acuerdo, lo serán con expresa facultad de sustitución, de suerte que se favorezca aún más el objetivo buscado de dotar de la mayor agilidad posible a las operaciones planteadas.

**b) En lo que respecta a la supresión del derecho de suscripción preferente**

El Consejo de Administración considera que esta facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, complementaria a la de emitir los valores convertibles y/o canjeables, está justificada por varias razones.

En primer lugar, el Consejo de Administración estima que la supresión del derecho de suscripción preferente permite normalmente un abaratamiento relativo del coste financiero y de los costes asociados a la operación (incluyendo, especialmente, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente.

En segundo lugar, con la facultad de supresión del derecho de suscripción preferente, los administradores están en condiciones de ampliar notablemente la rapidez de actuación y respuesta que en ocasiones exigen los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables.

Por otra parte, la supresión del derecho de suscripción preferente distorsiona en menor medida la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

En suma, la globalización de los mercados financieros así como la rapidez y agilidad con que se opera en los mismos exige que el Consejo de Administración disponga de instrumentos flexibles e idóneos para dar respuesta adecuada a las exigencias que, en cada momento, demande el interés social, debiendo incardinarse en esta estrategia la mencionada delegación en el Consejo de Administración para excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente.

En cualquier caso, de acuerdo con lo previsto en los artículos 511 de la Ley de Sociedades de Capital, si el Consejo de Administración decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente de los accionistas con ocasión de alguna o de todas las emisiones que eventualmente decida realizar al amparo de dicha delegación, deberá emitir, al tiempo de adoptar el correspondiente acuerdo de emisión un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe de un auditor

de cuentas nombrado por el Registro Mercantil distinto del auditor de la Sociedad, al que se refiere el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos informes deberán ser puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General de accionistas que se celebre tras el acuerdo de emisión.

## **2. Propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas**

A continuación se transcribe literalmente la propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas en relación con el punto noveno del orden del día.

**Autorización al Consejo de Administración, con facultades de sustitución, durante el plazo máximo de cinco años, para emitir valores (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad, hasta un máximo de 600.000.000 de euros, o su equivalencia en cualquier otra divisa, y para garantizar emisiones de dichos valores realizadas por otras sociedades de su grupo. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y atribución, con facultades de sustitución, al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria, así como de excluir el derecho de suscripción preferente en la emisión de dichos valores.**

### PROPUESTA DE ACUERDO:

*“Autorizar al Consejo de Administración, con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y conforme a lo dispuesto en los artículos 286, 297 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil, para emitir valores de conformidad en los siguientes términos:*

- 1. Valores objeto de la emisión.- Los valores a los que se refiere esta autorización son valores de cualquier tipo (incluyendo, en particular, obligaciones, bonos y warrants) canjeables por o con derecho a adquirir acciones en circulación de la Sociedad o de otras sociedades, y/o convertibles en o con derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad.*
- 2. Plazo de la delegación.- La emisión de los valores objeto de autorización podrá efectuarse en una o en varias veces dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.*
- 3. Importe máximo de la autorización.- El importe nominal máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de esta delegación será de 600 millones de euros o su equivalente en cualquier 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 las emisiones que se acuerden al amparo de esta autorización.*

4. *Alcance de la autorización.*- *Esta autorización se extiende, tan ampliamente como se requiera en Derecho, a la fijación de los distintos términos y condiciones de cada emisión, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo: su importe, siempre dentro del límite cuantitativo total mencionado anteriormente; el lugar de emisión (España u otro país) y el tipo de emisión; la moneda, nacional o extranjera, y, en caso de moneda extranjera, su equivalente en euros; la denominación o forma de los valores, si se trata de bonos u obligaciones, incluyendo obligaciones subordinadas, warrants (que, a su vez, podrán ser liquidados mediante la entrega física de acciones o, en su caso, mediante pago por diferencias), o cualquier otra denominación o forma permitida por la ley; la fecha o fechas de emisión; el número de valores y su valor nominal que, en el caso de los bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables, no podrá ser menor que el valor nominal de las acciones; en el caso de los warrants y otros valores similares, el precio de emisión y/o la prima, el precio de ejercicio (que podrá ser fijo o variable) y el procedimiento, plazo, y demás términos y condiciones aplicables al ejercicio del derecho a suscribir las acciones subyacentes o, en su caso, la exclusión de dicho derecho; el tipo de interés (fijo o variable), y las fechas y procedimientos de pago del cupón; si la emisión es perpetua o está sujeta a amortización y, en este último caso, el plazo de amortización y la fecha o fechas de vencimiento; las garantías, tipos y precio de reembolso, primas y lotes; la forma de representación, como valores o como anotaciones en cuenta; cláusulas antidilución; régimen de colocación y suscripción y normas aplicables a la suscripción; el rango de los valores y las cláusulas de subordinación, en su caso; legislación aplicable a la emisión; la facultad para solicitar la admisión a cotización, en su caso, de los valores objeto de emisión en mercados secundarios, organizados o no, oficiales o no oficiales, españoles o extranjeros, con sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en cada caso; y, en general, cualquier otra condición de la emisión, así como, en su caso, el nombramiento del comisario del sindicato de tenedores de valores y la aprobación de las normas básicas por las que se regirán las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el sindicato de tenedores de los valores objeto de emisión, en caso de que sea preciso crear o se decida crear dicho sindicato.*
5. *Bases y modalidades de conversión y/o canje.*- *Para el caso de emisión de valores (incluyendo obligaciones o bonos) convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:*
  - (a) *Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o*

*no a su Grupo y/o convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad, con arreglo a una relación de conversión y/o canje fija o variable, determinada o determinable, quedando facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular y/o de la Sociedad, con la periodicidad y durante el plazo que se establezca en el acuerdo de emisión.*

- (b) También podrá el Consejo de Administración establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, 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 de la Sociedad, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes de la Sociedad, e incluso, por llevar a cabo la liquidación de la diferencia en efectivo.*
- (c) A efectos de la conversión y/o canje, los valores se valorarán por su importe nominal (incluyendo, en su caso, los intereses devengados y pendientes de pago) y las acciones al cambio fijo que se establezca en el acuerdo del Consejo de Administración en el que se haga uso de esta autorización, o al cambio variable a determinar en la fecha o fechas que se indiquen en el propio acuerdo del Consejo de Administración, en función del valor de cotización en Bolsa de las acciones de la Sociedad en la/s fecha/s o periodo/s que se tome/n como referencia en el mismo acuerdo, con una prima o, en su caso, un descuento, si bien en el caso de fijarse un descuento sobre el precio por acción, este no podrá ser superior a un 25% del valor de las acciones que se tome como referencia de conformidad con lo previsto anteriormente..*
- (d) El valor de las acciones a efectos de la relación de conversión de obligaciones en acciones no podrá ser inferior en ningún caso al nominal de las acciones. Asimismo, tal como resulta del artículo 415 de la Ley de Sociedades de Capital, tampoco podrán emitirse obligaciones convertibles en acciones cuando el valor nominal de aquéllas sea inferior al de éstas.*

6. *Bases y modalidades del ejercicio de los warrants y otros valores análogos.-*  
*Por lo que respecta a las emisiones de warrants, a los que resultarán de aplicación por analogía las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital en materia de obligaciones convertibles, el Consejo de Administración queda autorizado para determinar, en sus más amplios términos, en relación con las bases y los términos y condiciones aplicables al ejercicio de los warrants, los criterios aplicables al ejercicio de derechos de suscripción de acciones de*

*nueva emisión de la Sociedad o de adquisición de acciones en circulación de la Sociedad, derivados de los valores de esta naturaleza emitidos al amparo de la delegación que se otorga. Los criterios previstos en el apartado 5 anterior resultarán de aplicación a este tipo de emisiones, con los ajustes que sea preciso para que resulten conformes con las normas legales y financieras que regulan los valores de esta naturaleza.*

7. *Otras facultades delegadas.- Esta autorización al Consejo de Administración comprende asimismo, a título enunciativo y no limitativo, la delegación a su favor de las siguientes facultades:*

(a) *La facultad, al amparo de lo previsto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital, de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cumpliendo los requisitos legales establecidos al efecto.*

(b) *La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión y/o de ejercicio del derecho de suscripción de acciones. Esta facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el capital que aumente el Consejo de Administración para atender la emisión de los valores convertibles o warrants de que se trate no exceda del límite no utilizado autorizado en cada momento por la Junta General de accionistas al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin perjuicio de la aplicación de cláusulas antidilución y de ajuste de la relación de conversión. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones, así como la de dar nueva redacción a los artículos de los Estatutos Sociales relativos a la cifra del capital social y al número de acciones y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión y/o ejercicio del derecho de suscripción de acciones.*

(c) *La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión, canje y/o ejercicio de los derechos de suscripción y/o adquisición de acciones, derivados de los valores a emitir, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los apartados 5 y 6 anteriores.*

(d) *La delegación en el Consejo de Administración comprende las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants, en una o varias veces, y correspondiente aumento de capital, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos*

*fuera legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualesquiera autoridades, funcionarios u organismos, nacionales o extranjeros, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos de emisión de valores convertibles o canjeables o warrants y del correspondiente aumento de capital a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones nacionales o extranjeros competentes.*

8. Admisión a cotización.- *La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a cotización en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones y/o bonos convertibles y/o canjeables o warrants que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, 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.*

*Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación, ésta se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión, en la medida en que sean de aplicación, y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas o titulares de los valores que se opusieran o no votaran el acuerdo en los términos previstos en la legislación vigente. Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en un futuro en materia de Bolsas y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación.*

9. Garantía de emisiones de valores convertibles y/o canjeables o warrants por sociedades dependientes.- *El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar en nombre de la Sociedad, dentro de los límites anteriormente señalados, las nuevas emisiones de valores de renta convertibles y/o canjeables o warrants que, durante el plazo de vigencia de este acuerdo, lleven a cabo las sociedades dependientes.*
10. Facultad de sustitución.- *Se autoriza expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar, al amparo de lo establecido en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, las facultades a que se refiere este acuerdo.*

*Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 14 de junio de 2011.”*

\* \* \*

Madrid, a 30 de abril de 2014.



**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA A QUE SE REFIERE EL PUNTO UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL CONVOCADA LOS DÍAS 2 Y 3 DE JUNIO DE 2014, EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE.**

---

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de modificación de los estatutos sociales de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la “**Sociedad**” y los “**Estatutos Sociales**”), cuya aprobación se somete a su Junta General ordinaria en el punto undécimo de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículos 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

**1. Marco normativo**

El artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital exige a los administradores de una sociedad anónima (i) la redacción del texto íntegro de la modificación estatutaria que proponen a la aprobación de la Junta General así como (ii) la formulación de un informe escrito justificando las razones de dicha propuesta.

Sobre la base de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad emite este informe con la finalidad de justificar la propuesta de modificación y facilitar a los accionistas la comprensión de los cambios que motivan la propuesta de modificación que se somete a la aprobación de la Junta General.

Asimismo, el presente informe incluye, tras dicha justificación, la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General incluyendo la particular redacción del texto íntegro de la modificación estatutaria.

**2. Justificación de la propuesta de modificación**

La modificación propuesta de los Estatutos Sociales se enmarca, con carácter general, dentro del proceso de revisión y actualización continua que lleva a cabo la Sociedad, en relación a sus normas internas de gobierno corporativo. Con carácter particular, la modificación propuesta tiene como finalidad dotar de mayor claridad y actualizar la regulación de la remuneración de los consejeros ejecutivos a las tendencias generalizadas en sociedades cotizadas en cuanto a las formas de remuneración dichos cargos.

Así, el Consejo de Administración ha considerado la conveniencia de (i) aclarar, en cuanto al derecho de dichos cargos a percibir su retribución, y en aras a una mayor seguridad jurídica, que ésta esté previamente determinada por el Consejo de Administración e (ii) incluir determinados supuestos que alinean sus partidas

retributivas con la evolución que las mismas han venido presentando en los últimos tiempos.

Adicionalmente, y en el marco de la modificación propuesta, se ha considerado oportuno igualmente realizar ajustes menores que mejoran la técnica de redacción del precepto estatutario en cuestión, entre los que se incluyen la incorporación de una referencia a que la información sobre las partidas retributivas de los consejeros se realizará, en cada momento, conforme establezca la legislación, en cada momento, vigente.

Con la finalidad de facilitar la comparación entre la nueva redacción del artículo que se propone modificar y la que tiene actualmente, se incluye, como Anexo, una versión que se resaltan los cambios que se propone introducir sobre el texto actualmente vigente.

### **3. Propuesta de modificación y acuerdo a la Junta General**

A continuación se transcribe literalmente la propuesta de modificación y acuerdo a la Junta General en relación con el punto undécimo del orden del día.

#### **Modificación del artículo 43 de los Estatutos Sociales (Remuneración de los administradores).**

##### PROPUESTA DE ACUERDO

*Modificar el artículo 43 (Remuneración de los administradores) que, en lo sucesivo, pasará a tener la siguiente redacción:*

##### ***Artículo 43. Remuneración de los administradores***

- 1. El cargo de consejero no será retribuido, salvo los consejeros externos que - personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera- no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante, quienes cómo máximo percibirán una remuneración que represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre esos miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en los artículos 217 y 218 de la Ley de Sociedades de Capital, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de esos miembros del Consejo pueda ser inferior a 30.050,61 euros, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Asimismo, en los términos del apartado 2 siguiente, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad podrán percibir una retribución por tal concepto.*
- 2. Los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad, sea cual fuere su relación con la misma, tendrán derecho a percibir por dichas funciones, en los términos que previamente convenga el Consejo de Administración y de manera adicional a la referida en el apartado 1 anterior,*

*una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y (d) una indemnización para el caso de (i) cese no debido a incumplimiento imputable al consejero o (ii) dimisión por causas sobrevenidas ajenas al consejero.*

*La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la sociedad) y de las previsiones asistenciales y de la indemnización por cese o dimisión por causa sobrevenida, corresponde, como ha sido referido, al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero.*

- 3. Las retribuciones de los consejeros serán sometidas a la Junta General en los términos y condiciones que establezca la legislación, en cada momento, vigente.*
- 4. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.*
- 5. La Sociedad informará sobre las retribuciones de los consejeros en los términos y condiciones que establezca la legislación, en cada momento, vigente.”*

\* \* \*

Madrid, 30 de abril de 2014.



**Anexo Informativo**  
**Trascripción de las modificaciones**

## Artículo 43. Remuneración de los administradores

1. El cargo de consejero no será retribuido, salvo los consejeros externos que - personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera- no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante, quienes cómo máximo percibirán una remuneración que represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre esos miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en los artículos 217 y 218 de la Ley de Sociedades de Capital, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de esos miembros del Consejo pueda ser inferior a 30.050,61 euros, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Asimismo, en los términos del apartado 2 siguiente, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la sociedad podrán percibir una retribución por tal concepto.
2. Los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la ~~sociedad~~Sociedad, sea cual fuere su relación con la misma, tendrán derecho a percibir, ~~por este concepto~~ por dichas funciones, en los términos que previamente convenga el Consejo de Administración y de manera adicional a la referida en el apartado 1 anterior, una retribución compuesta por: (a) una parte fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la empresa; (c) una parte asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y (d) una indemnización para el caso de (i) cese no debido a incumplimiento imputable al consejero o (ii) dimisión por causas sobrevenidas ajenas al consejero.

La determinación del importe de las partidas retributivas que integran la parte fija, de las modalidades de configuración y de los indicadores de cálculo de la parte variable (que en ningún caso podrá consistir en una participación en los beneficios de la sociedad) y de las previsiones asistenciales y de la indemnización por cese o dimisión por causa sobrevenida, corresponde, como ha sido referido, al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Los consejeros afectados se abstendrán de asistir y participar en la deliberación correspondiente. El Consejo cuidará que las retribuciones se orienten por las condiciones del mercado y tomen en consideración la responsabilidad y grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada consejero.

3. Las retribuciones ~~establecidas de acuerdo con lo previsto en este apartado deberán ser de los consejeros serán~~ sometidas ~~en cada ejercicio a la ratificación de la~~ Junta General en los términos y condiciones que establezca la legislación, en cada momento, vigente.
4. ~~3.~~ La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.
5. ~~4. Las retribuciones de los consejeros externos que no sean miembros del~~

~~Consejo de la sociedad dominante se consignarán en la memoria de manera individualizada para cada consejero. Las correspondientes a los consejeros ejecutivos, en la parte que corresponda a su función ejecutiva, se incluirán de manera agrupada, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas.~~La Sociedad informará sobre las retribuciones de los consejeros en los términos y condiciones que establezca la legislación, en cada momento, vigente.