

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. CON DOMICILIO EN EL Pº DE LA CASTELLANA, Nº 83-85, 28046-MADRID; Y, EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN GERARDO MANSO MARTÍNEZ DE BEDOYA, EN SU CONDICIÓN DE SECRETARIO DE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, PONE EN CONOCIMIENTO DE ESA C.N.M.V., LA SIGUIENTE,

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, la sociedad comunica que mañana día 19 de Mayo de 2010 se publicará en el BORME y en el diario El Mundo, la convocatoria Junta General de Accionistas, que se celebrará en su domicilio social, a las 11:00 horas del día 28 de Junio de 2010 en primera convocatoria o, del día 29 de Junio, en segunda. La Junta se celebrará previsiblemente en segunda convocatoria.

Se acompaña el texto íntegro de la convocatoria, de las propuestas de acuerdos y de los informes correspondientes a los puntos 8º, 9º Y 10º del Orden del Día de la Junta General.

En Madrid a 18 de Mayo de 2010.

CONVOCATORIA JUNTA GENERAL ORDINARIA
APROBADA POR
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE 30 DE ABRIL DE 2010

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 a los señores accionistas a la Junta General ordinaria que se celebrará en el domicilio social sito en Paseo de la Castellana nº 83-85 de Madrid, el día 28 de junio de 2010, a las 11:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora del día 29 de junio de 2010, con el fin de que los señores accionistas puedan deliberar y resolver sobre los siguientes puntos del ORDEN DEL DÍA,

Primero.

Aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión 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, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

Segundo.

Aplicación de resultados del ejercicio 2009.

Tercero.

Aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2009.

Cuarto.

Ratificación de las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2009 por los Consejeros ejecutivos, de conformidad con el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales.

Quinto.

Reelección de Consejeros:

5.1.- Reelección de Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent (ejecutivo).

5.2.- Reelección de Don Manuel Manrique Cecilia (dominical).

5.3.- Reelección de Don Luis Carlos Croissier Batista (independiente).

5.4.- Reelección de Participaciones Agrupadas, S.L. (dominical).

Sexto.

Reelección del auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de su grupo consolidado.

Séptimo.

Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad y sus filiales, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto en la parte todavía no utilizada la autorización concedida por la Junta General de accionistas de 30 de junio de 2009.

Octavo.

Autorización al Consejo de Administración para ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

Noveno.

Modificación de los Estatutos Sociales:

9.1.- Modificación del artículo 10 (*Dividendos pasivos*).

9.2.- Modificación del artículo 13 (*Derecho de suscripción preferente*).

9.3.- Modificación del artículo 24 (*Constitución de la Junta General*).

Décimo.

Modificación del artículo 3 del Reglamento de la Junta General de accionistas (*Funciones de la Junta*).

Decimoprimer.

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

Información a la Junta: Asimismo, durante la reunión se presentará a la Junta General de accionistas el informe explicativo sobre los aspectos de la estructura del capital y el sistema de gobierno y control de la Sociedad, complementario del informe de gestión, previsto en el artículo 116 bis) de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores y el informe anual sobre la política de retribuciones de los Consejeros de la Sociedad.

Intervención de notario en la Junta: El Consejo de Administración ha acordado requerir la presencia de notario público para que levante acta de la Junta.

Asistencia y delegación: Tienen derecho de asistencia a esta Junta los accionistas que, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales, sean titulares de una o más acciones de la Sociedad inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables con una antelación mínima de cinco días a la fecha de celebración de la Junta. El derecho de asistencia es delegable con arreglo a lo establecido sobre esta materia en la Ley de Sociedades Anónimas, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General.

Delegación y voto a distancia: Los accionistas con derecho de asistencia podrán conferir la representación o ejercer el voto a través de medios de comunicación a distancia con carácter previo a la celebración de la Junta, 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:

Delegación mediante medios de comunicación a distancia. *Medios para conferir la representación.* Los medios de comunicación a distancia válidos para conferir esa representación son los siguientes:

1) Medios electrónicos: Para conferir su representación mediante comunicación electrónica con la Sociedad, los accionistas deberán hacerlo a través de la página web de la Sociedad (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 haya sido emitido por la Autoridad Pública de Certificación Española (CERES) dependiente de la Fabrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM) (en adelante, 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 la Sociedad (www.testainmo.com), otorgar su representación a otra persona, aunque no sea accionista, para que le represente en la Junta. El documento electrónico de delegación tendrá, a los efectos de lo previsto en el artículo 27.3 b) de los Estatutos Sociales, la consideración de copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación.

2) Entrega o correspondencia postal: Para conferir su representación mediante entrega o correspondencia postal, los accionistas deberán cumplimentar y firmar la tarjeta de asistencia y

delegación expedida en papel por alguna de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), en el apartado que dicha tarjeta prevea para la firma del representado. La tarjeta debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita deberá remitirse a la Sociedad (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) por correo postal o servicio de mensajería equivalente.

El accionista que confiera su representación por medios electrónicos o mediante entrega o correspondencia postal se obliga a comunicar al representante designado la representación conferida. Cuando la representación se confiera a algún Consejero y/o al Secretario del Consejo de Administración esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción por la Sociedad de la delegación electrónica o de la tarjeta debidamente cumplimentada o firmada. La persona en quien se delegue el voto sólo podrá ejercerlo asistiendo personalmente a la Junta. En el día y lugar de celebración de la Junta 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 con el fin de que la Sociedad pueda comprobar la delegación conferida, acompañando, en su caso, copia de la misma.

Voto mediante medios de comunicación a distancia. *Medios para la emisión del voto a distancia:* Los medios de comunicación a distancia válidos para emitir el voto a distancia son los siguientes:

1) Medios electrónicos: Para emitir el voto a distancia mediante comunicación electrónica los accionistas deberán hacerlo a través de la página web de la Sociedad (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 la Sociedad (www.testainmo.com), 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.

2) Entrega o correspondencia postal: Para la emisión del voto a distancia mediante entrega o correspondencia postal, los accionistas deberán cumplimentar y firmar el apartado "Voto a Distancia" de la tarjeta de asistencia, delegación y voto expedida en papel por la entidad participante en IBERCLEAR que corresponda. La tarjeta de asistencia, delegación y voto debidamente cumplimentada y firmada con firma manuscrita deberá remitirse a la Sociedad (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) mediante correo postal o servicio de mensajería equivalente. En el supuesto de que la tarjeta de asistencia emitida por la entidad participante en IBERCLEAR no incorpore el apartado dedicado al "Voto a Distancia", el accionista que desee votar a distancia mediante voto postal deberá descargar de la página web de la Sociedad (www.testainmo.com) e imprimir en papel la tarjeta de voto a distancia,

complimentándola y firmándola junto con la tarjeta de asistencia emitida por la entidad participante en IBERCLEAR. Una vez cumplimentadas y firmadas ambas tarjetas, el accionista deberá remitirlas a la Sociedad (Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid) mediante correo postal o servicio de mensajería equivalente.

Reglas básicas sobre voto y delegación a distancia

Plazo de recepción por la Sociedad: 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 a distancia (independientemente del medio empleado) deberán recibirse por la Sociedad antes de las 24 horas del día anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria, esto es, no más tarde de las 24 horas del día 27 de junio de 2010. De conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, 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.

Reglas de prelación entre delegación, voto a distancia y presencia en la Junta: A) La asistencia personal a la Junta General del accionista o de su representante tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante medios de comunicación a distancia. En caso de que el representante no asista a la Junta mantendrá plenos efectos el voto válidamente emitido. B) El voto emitido 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, electrónica por un lado, y mediante tarjeta impresa en papel por otro, esta última prevalecerá sobre aquélla, con independencia de sus respectivas fechas. D) Igualmente, el voto válidamente emitido mediante firma manuscrita de la tarjeta impresa en papel hará ineficaz el efectuado por medios electrónicos, ya sea anterior o posterior.

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 la Sociedad dejará sin efecto el voto y la delegación conferidas. C) De conformidad con lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de la Junta, el válido ejercicio del voto a través de medios de comunicación a distancia exige que el accionista sea titular de, al menos, una acción de la Sociedad inscrita a su nombre tanto en el momento de efectuar dicho voto como, al menos, cinco días antes de la celebración de la Junta. D) Es responsabilidad exclusiva del accionista la custodia de la firma electrónica para la utilización del servicio de delegación y voto electrónicos. E) 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) Las aplicaciones informáticas para el ejercicio del voto y la delegación a través de medios electrónicos estarán operativas a partir del día 17 de junio de 2010 y se cerrarán a las 24 horas del día 27 de junio de 2010.

Incidencias técnicas: A) La Sociedad 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) La Sociedad 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 la Sociedad, que impidan la utilización de los mecanismos de voto y delegación a distancia. Para mayor información sobre la delegación y el voto a distancia, los accionistas pueden dirigirse a la página web de la Sociedad (<http://www.testainmo.com>), a la dirección de correo electrónico accionistas@gruposyv.com y al teléfono de la Línea de Atención a Accionistas 902 19 63 60.

Derecho de información: A partir de la fecha de publicación del anuncio de convocatoria, los señores accionistas tienen derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. del ejercicio 2009, con los correspondientes informes de auditoría, las propuestas de acuerdo y los informes emitidos por el Consejo de Administración en relación con los puntos 8º, 9º y 10º del orden del día, así como la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta General deba ponerse preceptivamente a disposición de los señores accionistas.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, las solicitudes que procedan en ejercicio del derecho de información de los señores accionistas podrán cursarse mediante la entrega o envío por correspondencia postal al domicilio social de la petición escrita con firma manuscrita. La solicitud de información también podrá realizarse a través de correo electrónico dirigido a la dirección accionistas@gruposyv.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 117 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y salvo que el accionista indique otra cosa, aquellas solicitudes de información recibidas en la dirección de correo electrónico antes indicada podrán ser atendidas por la Sociedad mediante contestación dirigida al correo electrónico del accionista remitente.

Información adicional y documentación disponible en la página web: Igualmente, a partir de la fecha de la convocatoria, estarán disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad (<http://www.testainmo.com>), los siguientes documentos: 1) el texto íntegro de la convocatoria, 2) el texto de las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el orden del día, 3) los informes de los administradores sobre el artículo 116 bis) de la Ley del Mercado de Valores y sobre la política de retribuciones de los Consejeros, 4) las cuentas anuales e informes de gestión

individuales y consolidados de Testa Inmuebles en Renta, S.A. del ejercicio 2009, con los correspondientes informes de auditoría, 5) los informes emitidos por el Consejo de Administración en relación con los puntos 8º, 9º y 10º del orden del día, 6) el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2009, 7) las reglas aplicables para la delegación y el voto a través de medios de comunicación a distancia, y 8) el modelo de la tarjeta de voto a distancia, para el ejercicio del voto a distancia mediante entrega o correspondencia postal.

Para cualquier aclaración sobre la entrega de documentación y otros extremos referentes a esta convocatoria, los accionistas pueden dirigirse a las oficinas de la Sociedad (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 8:00 a 15:00 los viernes, o bien a la dirección de correo electrónico accionistas@gruposyv.com.

Datos personales: Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a la Sociedad 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 la Sociedad 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@gruposyv.com.

NOTA.- Se advierte a los señores accionistas que, probablemente, la Junta General se celebrará, en segunda convocatoria, el día 29 de junio de 2010. En tal caso, se publicará un anuncio informativo en prensa.

18 de mayo de 2010. Gerardo Manso Martínez de Bedoya. Secretario del Consejo.

**PROPUESTAS DE ACUERDOS A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.**

PROPUESTAS DE ACUERDOS A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2010

APROBADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES EN
RENTA, S.A. EL 30 DE ABRIL DE 2010

AL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión 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, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009.

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 2009.

AL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aplicación de resultados del Ejercicio 2009.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Aprobar que el resultado del ejercicio 2009, que ha sido de 95.626.498,35 € de beneficios, se aplique del siguiente modo:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| - A reserva legal: | 9.562.649,84 €. |
| - A reserva voluntaria: | 86.063.848,51 €. |

AL PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA:

Aprobación de la gestión desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2009.

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 2009.

AL PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Ratificación de las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2009 por los Consejeros ejecutivos, de conformidad con el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales.

PROPUESTAS DE ACUERDOS:

Ratificar de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2 de los Estatutos Sociales las retribuciones percibidas por los Consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2009, que son las siguientes:

- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent:

*Fijo:..... 281.928,09 €
Variable:..... 191.711,00 €
Seguro Vida:..... 521,28 €
Total:..... 474.160,37 €*

- Don Daniel Loureda López:

*Fijo:..... 139.421,43 €
Variable:..... 79.380,00 €
Seguro Vida:..... 90,24 €
Total:..... 218.891,67 €*

- Suma:..... 693.052,04 €

AL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA:**Reelección de Consejeros:**

5.1.- Reelección de Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent (ejecutivo).

5.2.- Reelección de Don Manuel Manrique Cecilia (dominical).

5.3.- Reelección de Don Luis Carlos Croissier Batista (independiente).

5.4.- Reelección de Participaciones Agrupadas, S.L. (dominical).

PRIMERA PROPUESTA DE ACUERDO:

Reelegir como Consejero (ejecutivo) de la Sociedad y por un plazo de cinco años a Don Fernando Rodríguez-Avial Llardent, español, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana nº 83-85 de Madrid y con D.N.I./N.I.F. nº 50.276.285-X

SEGUNDA PROPUESTA DE ACUERDO:

Reelegir como Consejero (dominical) de la Sociedad y por un plazo de cinco años a Don Manuel Manrique Cecilia, español, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana nº 83-85 de Madrid y con D.N.I./N.I.F. nº 51.443.745-J.

TERCERA PROPUESTA DE ACUERDO:

Reelegir como Consejero (independiente) de la Sociedad y por un plazo de cinco años a Don Luis Carlos Croissier Batista, español, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana nº 83-85 de Madrid y con D.N.I./N.I.F. nº 42.712.901-S.

CUARTA PROPUESTA DE ACUERDO:

Reelegir como Consejero (dominical) de la Sociedad y por un plazo de cinco años a Participaciones Agrupadas, S.L., de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana nº 89 de Madrid y con C.I.F. nº B-83.488.445, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 18.276, folio 137, hoja M-316786.

AL PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA:

Reelección del auditor de cuentas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. y de su grupo consolidado.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Reelegir por un periodo de tres años, esto es, para el ejercicio 2010, 2011 y 2012, como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, a ERNST & YOUNG, S.L., con C.I.F. B- 78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.749, sección 8ª, folio 215, hoja número M- 23.123, con domicilio social Madrid, Plazo Ruiz Picasso, s/n, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0530.

AL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad y sus filiales, dentro de los límites y con los requisitos previstos en la legislación vigente, dejando sin efecto en la parte todavía no utilizada la autorización concedida por la Junta General de accionistas de 30 de junio de 2009.

PROPUESTA DE ACUERDO:

Autorizar la adquisición derivativa de acciones de Testa Inmuebles en Renta, S.A. por parte de la Sociedad y de sus sociedades filiales al amparo de lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación vigente en cada momento y en las siguientes condiciones:

- *Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sus sociedades filiales y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso válido en Derecho.*

- *El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento.*
- *El precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.*
- *Esta autorización se otorga por un plazo de cinco años.*

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

Esta autorización deja sin efecto la otorgada por la Junta General de accionistas celebrada el día 30 de junio de 2009, en la parte no utilizada.

AL PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA:

Autorización al Consejo de Administración para ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

Si en algún momento, durante la vigencia de la presente delegación, la Junta acordase delegar en el Consejo la facultad de ampliar el capital para atender la conversión de obligaciones, warrants o instrumentos similares, su importe máximo estará incluido dentro de la cantidad máxima autorizada en el presente acuerdo.

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

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

para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva, con facultades de sustitución, o del Consejero Delegado, todas o parte de las facultades conferidas en virtud de este acuerdo.

AL PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA:

Modificación de los Estatutos Sociales:

9.1.- Modificación del artículo 10 (*Dividendos pasivos*).

9.2.- Modificación del artículo 13 (*Derecho de suscripción preferente*).

9.3.- Modificación del artículo 24 (*Constitución de la Junta General*).

PRIMERA PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 10 de los Estatutos Sociales que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 10. Dividendos pasivos.

- 1. Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en el momento que determine el Consejo de Administración en el plazo máximo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo de aumento de capital.*
- 2. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.”*

SEGUNDA PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 13 de los Estatutos Sociales que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 13. Supresión del derecho de suscripción preferente

- 1. La Junta general o, en su caso, el Consejo de Administración que acuerde el aumento de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, podrán acordar la supresión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas por razones de interés social, en los casos y con las condiciones previstas en la Ley.*
- 2. En particular, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar: (i) la adquisición por la sociedad de activos (incluyendo acciones o participaciones en sociedades) convenientes para el desarrollo del objeto social; (ii) la colocación de las nuevas acciones en mercados extranjeros que permitan el acceso a fuentes de financiación; (iii) la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; (iv) la incorporación de un socio industrial o tecnológico; y (v) en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la sociedad.*
- 3. No habrá lugar al derecho de suscripción preferente para los antiguos accionistas cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones,*

a la absorción de otra sociedad o parte del patrimonio escindido de otra sociedad, o cuando se lleve a cabo con cargo a aportaciones no dinerarias, incluyendo cuando la sociedad hubiere formulado una oferta pública de adquisición de valores cuya contraprestación consista, en todo o en parte, en valores a emitir por la sociedad.”

TERCERA PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 24 de los Estatutos Sociales que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 24. Constitución de la Junta General

- 1. La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital social con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.*
- 2. Si la Junta está llamada a deliberar sobre cualquier modificación estatutaria, incluidos el aumento y la reducción del capital; así como sobre la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio de la sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento.*
- 3. Los accionistas que emitan sus votos mediante correspondencia postal o electrónica deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta como presentes.*
- 4. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta general no afectarán a la validez de su celebración.*
- 5. Para la válida constitución de la Junta no será precisa la asistencia de los administradores de la sociedad.”*

AL PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA:

Modificación del artículo 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (Funciones de la Junta).

PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 3 de los del Reglamento de la Junta General de Accionista que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 3. Funciones de la Junta.

La Junta General de Accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos Sociales, correspondiendo en particular a la Junta General la adopción de los siguientes acuerdos:

- 1. Nombramiento y separación de los administradores.*
- 2. Nombramiento de los auditores de cuentas.*

3. *Censura de la gestión social y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior, y de la aplicación del resultado.*
4. *Aumento y reducción del capital social delegando, en su caso, en el Consejo de Administración, dentro de los plazos previstos por la Ley, la facultad de señalar la fecha o fechas de ejecución y demás condiciones de la operación. También podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiendo atribuirle la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme al artículo 159.2 del mismo texto legal.*
5. *La emisión de bonos y obligaciones, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos y obligaciones, convertibles o no, en los términos previstos en la Ley, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.*
6. *Modificación de Estatutos Sociales.*
7. *Disolución, fusión, escisión y transformación de la sociedad y la cesión global de activo y pasivo.*
8. *Aprobación de un Reglamento específico de la Junta General.*
9. *Acuerdos relativos a remuneraciones del Consejo en los términos regulados en los Estatutos Sociales.*
10. *Cualesquiera otras delegaciones de facultades a favor del Consejo en los términos legalmente permitidos.*
11. *Cualquier otra decisión que legal o estatutariamente le esté atribuida.”*

AL PUNTO DECIMOPRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA:

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

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 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 los mencionados Sres. 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 preciso para lograr la inscripción, incluso parcial, en el Registro Mercantil de los anteriores acuerdos y de modo particular, para:

- a) *Subsanar, 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, Registro de la Propiedad, Registro de la Propiedad Industrial 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 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.*

INFORMES A LOS PUNTOS 8º, 9º Y 10º DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS
DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.
EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO OCTAVO DEL
ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL 28
DE JUNIO DE 2010, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y PARA 29 DE JUNIO DE 2010, EN
SEGUNDA**

Este informe tiene por objeto justificar la propuesta de concesión al Consejo de Administración, con expresa facultad de delegación en la Comisión Ejecutiva, con facultades de sustitución, o en el Consejero Delegado, de la facultad de aumentar el capital social al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, incluyendo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la indicada Ley, cuya aprobación se somete a la Junta General de accionistas de Testa Inmuebles en Renta, S.A. (la “**Sociedad**”) en el punto octavo de su orden del día, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144.1.a), 152.1, 153.1 y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas 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 dispone que estos aumentos no podrán superar en ningún caso 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 desde la fecha del acuerdo de la Junta.

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el Consejo disponga de un mecanismo, previsto por la vigente normativa societaria, que permite acordar, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta de accionistas, aunque dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida, uno o varios aumentos de capital.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles y, en especial, a las sociedades cotizadas, requieren que sus órganos de gobierno y administración estén en disposición de hacer uso de las posibilidades que les brinda el marco normativo para dar rápidas y eficaces respuestas a las 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 con frecuencia se articulará 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 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 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 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas 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.

Con todos estos propósitos, se presenta a la Junta General de accionistas la propuesta de delegar en el Consejo la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad nominal máxima de 346.427.364 euros, cifra que es equivalente a la mitad del capital actual de la Sociedad. Asimismo, se especifica que el importe de los aumentos de capital que, en su caso y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones o de *warrants* sobre acciones de nueva emisión, se realicen al amparo de eventuales acuerdos de delegación de facultades de la Junta General adoptados durante la vigencia del presente acuerdo, se considerará incluido dentro del límite disponible en cada momento de la cantidad máxima de 346.427.364 euros antes indicada.

Por otro lado, al amparo de lo previsto por el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, se propone que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital a que se refiere este informe incluya también la atribución a los administradores 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. Al respecto, debe recordarse que dicho artículo 159.2 dispone que la propuesta de delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, que ha de constar en la convocatoria de Junta General, deberá justificarse en un informe de los administradores que se pondrá a disposición de los accionistas. A esta previsión también responde este informe.

El Consejo de Administración considera que esta facultad de excluir el derecho de suscripción preferente como complementaria a la de aumentar el capital encuentra su justificación en

varias razones. En primer lugar, la supresión del derecho de suscripción preferente suele permitir un abaratamiento relativo de los costes asociados a la operación (incluyendo, en particular, 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. Adicionalmente, 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.

Con todo, adviértase 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 excluir efectivamente tal derecho. En el supuesto de que el Consejo de Administración decidiese hacer uso de la posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente en relación a un concreto aumento de capital que eventualmente acuerde en uso de la autorización concedida por la Junta General de accionistas, habrá de elaborarse el informe de los administradores y el informe del auditor de cuentas requeridos en el artículo 159.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas. Ambos informes deberán ser puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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. Finalmente, se prevé que el Consejo pueda sustituir las facultades recibidas en favor de la Comisión Ejecutiva, con facultades de sustitución, o en el Consejero Delegado.

Propuesta de acuerdo a la Junta General

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

Punto Octavo:

Autorización al Consejo de Administración para ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

Si en algún momento, durante la vigencia de la presente delegación, la Junta acordase delegar en el Consejo la facultad de ampliar el capital para atender la conversión de obligaciones, warrants o instrumentos similares, su importe máximo estará incluido dentro de la cantidad máxima autorizada en el presente acuerdo.

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

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

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva, con facultades de sustitución, o del Consejero Delegado, todas o parte de las facultades conferidas en virtud de este acuerdo.”

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL 28 DE JUNIO DE 2010, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y PARA EL 29 DE JUNIO DE 2010, EN SEGUNDA

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. emite este informe con objeto de justificar la propuesta de modificación de los artículos 10, 13 y 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y dar cumplimiento al artículo 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece la necesidad de que las modificaciones de los Estatutos sean acordadas en Junta General y que los administradores formulen un informe escrito con la justificación de las modificaciones propuestas.

Por otra parte el artículo 158 del Reglamento del Registro Mercantil establece los siguientes requisitos para la inscripción de las modificaciones estatutarias: (i) la transcripción literal de la propuesta de modificación; (ii) la manifestación de los otorgantes de la correspondiente escritura pública de que ha sido emitido el preceptivo informe justificando la modificación y su fecha; y (iii) la transcripción literal de los nuevos artículos de los estatutos sociales que se modifican.

A tales efectos, el Consejo de Administración, reunido el día 27 de abril de 2010, ha acordado la convocatoria de Junta General de accionistas para los días 28 y 29 de junio de 2010, en primera y segunda convocatoria respectivamente. El punto noveno del orden del día tiene el siguiente tenor:

Noveno:

Modificación de los Estatutos Sociales:

- 9.1.- *Modificación del artículo 10 (Dividendos pasivos).*
- 9.2.- *Modificación del artículo 13 (Derecho de suscripción preferente).*
- 9.3.- *Modificación del artículo 24 (Constitución de la Junta General).*

A continuación: 1º) se transcribirán, a dos columnas, los artículos señalados en su versión vigente y con las modificaciones que se proponen resaltadas, seguidos de una justificación de dichas modificaciones; y 2º) se transcribirá la propuesta de acuerdo a la Junta, que incluye la transcripción literal de la nueva redacción de los artículos modificados.

1º.- TRASCRIPTIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10, 13 Y 24 VIGENTES DE LOS ESTATUTOS, PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Artículo 10º de los Estatutos Sociales:

La redacción actual del artículo 10º de los estatutos sociales de la Sociedad y la modificación propuesta es la siguiente:

<u>Redacción actual</u>	<u>Modificación propuesta</u>
<i>Artículo 10. Dividendos pasivos</i>	<i>Artículo 10. Dividendos pasivos</i>
<i>1.- Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en el momento que determine el Consejo de Administración en el plazo máximo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo de aumento de capital.</i>	<i>1.- Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en el momento que determine el Consejo de Administración en el plazo máximo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo de aumento de capital.</i>
<i>2.- En cuanto a la forma del desembolso, y en particular si es con aportaciones dinerarias o no dinerarias, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital.</i>	<i>2.- En cuanto a la forma <u>y demás circunstancias</u> del desembolso, <u>se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.</u></i>

La modificación que se propone sólo afectaría al punto 2 del artículo 10º, que regula la forma de realizar el desembolso de los dividendos pasivos derivados de acciones parcialmente desembolsadas.

La Ley 3/2009 de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante, la “Ley sobre Modificaciones Estructurales”) ha modificado el artículo 42.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, que ha pasado a tener el siguiente tenor: “*El accionista deberá aportar a la sociedad la porción del capital que hubiera quedado pendiente de desembolso, en la forma y plazo máximo previstos en los estatutos sociales*”.

Es decir, que la Ley de Sociedades Anónimas, ahora, prevé que la forma y plazo para aportar los dividendos pasivos estén regulados en los estatutos sociales. Procede por tanto, modificar el apartado 2 del referido artículo 10º de los Estatutos Sociales para precisar con mayor detalle los términos de la remisión al acuerdo de aumento de capital en cuanto a la forma y demás circunstancias en las que deberá llevarse a efecto el desembolso de los dividendos pasivos.

A tal fin, el Consejo estima que es la Junta General, o el Consejo si ha recibido delegación expresa, quién, en atención a las peculiares circunstancias de cada emisión de nuevas acciones, la que debe acordar la forma de realizar el desembolso, a cuyos efectos se propone la redacción anteriormente señalada.

Artículo 13º de los Estatutos Sociales:

La redacción actual del artículo 13º de los estatutos sociales de la Sociedad y la modificación propuesta es la siguiente:

Redacción actual	Modificación propuesta
<p><i>Artículo 13. Supresión del derecho de suscripción preferente</i></p>	<p><i>Artículo 13. Supresión del derecho de suscripción preferente</i></p>
<p><i>1.- La Junta general o, en su caso, el Consejo de Administración que acuerde el aumento de capital podrán acordar la supresión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente por razones de interés social.</i></p>	<p><i>1.- La Junta general o, en su caso, el Consejo de Administración que acuerde el aumento de capital <u>con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias,</u> podrán acordar la supresión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas por razones de interés social, <u>en los casos y con las condiciones previstas en la Ley.</u></i></p>
<p><i>2.- En particular, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar (i) la adquisición por la sociedad de activos (incluyendo acciones o participaciones en sociedades) convenientes para el desarrollo del objeto social; (ii) la colocación de las nuevas acciones en mercados extranjeros que permitan el acceso a fuentes de financiación; (iii) la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; (iv) la incorporación de un socio industrial o tecnológico; y (v) en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la sociedad.</i></p>	<p><i>2.- En particular, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar: (i) la adquisición por la sociedad de activos (incluyendo acciones o participaciones en sociedades) convenientes para el desarrollo del objeto social; (ii) la colocación de las nuevas acciones en mercados extranjeros que permitan el acceso a fuentes de financiación; (iii) la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; (iv) la incorporación de un socio industrial o tecnológico; y (v) en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la sociedad.</i></p>
<p><i>3.- No habrá lugar al derecho de suscripción preferente para los antiguos accionistas y titulares de obligaciones convertibles cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones, a la absorción de otra sociedad o parte del patrimonio escindido de otra sociedad, o cuando la sociedad hubiere formulado una oferta pública de adquisición de valores cuya contraprestación consista, en todo o en parte, en valores a emitir por la sociedad.</i></p>	<p><i>3.- No habrá lugar al derecho de suscripción preferente para los antiguos accionistas y titulares de obligaciones convertibles cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones, a la absorción de otra sociedad o parte del patrimonio escindido de otra sociedad, o cuando <u>se lleve a cabo con cargo a aportaciones no dinerarias, incluyendo cuando</u> la sociedad hubiere formulado una oferta pública de adquisición de valores cuya contraprestación consista, en todo o en parte, en valores a emitir por la sociedad.</i></p>

Las modificaciones propuestas tienen su origen en la Ley sobre Modificaciones Estructurales, que da nueva redacción al artículo 158.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, el cual, al regular el ejercicio del derecho de suscripción preferente, incorpora dos importantes novedades: el referido derecho se reconoce exclusivamente a los “antiguos accionistas”, eliminándose la antigua mención a los titulares de obligaciones convertibles, y sólo en relación con la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias.

Para el apartado 1 del referido artículo 13º de los Estatutos Sociales, se propone aclarar que el aumento de capital, puede ser “... con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, ...”.

El apartado 2 no tiene variaciones, y en el 3 se propone suprimir la expresión “... y titulares de obligaciones convertibles...” al regular la exención del derecho de suscripción preferente, puesto que desde la entrada en vigor de la Ley sobre Modificaciones Estructurales los titulares de obligaciones convertibles carecen legalmente de este derecho, clarificando igualmente, conforme a la nueva redacción del referido artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, que no habrá lugar a este derecho en los supuestos de emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones no dinerarias

Artículo 24º de los estatutos sociales:

La redacción actual del artículo 24º de los estatutos sociales de la Sociedad y la modificación propuesta es la siguiente:

<u>Redacción actual</u>	<u>Modificación propuesta</u>
<i>Artículo 24. Constitución de la Junta General</i>	<i>Artículo 24. Constitución de la Junta General</i>
<p>1.- La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital social con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.</p>	<p>1.- La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital social con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.</p>
<p>2.- Si la Junta está llamada a deliberar sobre modificaciones estatutarias, incluidos el aumento y la reducción del capital, sobre la transformación, fusión o escisión de la sociedad o sobre la emisión de obligaciones, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas que representen, al menos, el cincuenta por ciento del capital social con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento.</p>	<p>2.- Si la Junta está llamada a deliberar sobre <u>cualquier</u> modificación<u>es</u> estatutaria<u>s</u>, incluidos el aumento y la reducción del capital; <u>así como sobre la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio de la sociedad al extranjero</u>, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o</p>

	<i>representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento.</i>
<i>3.- Los accionistas que emitan sus votos mediante correspondencia postal o electrónica deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta como presentes.</i>	<i>3.- Los accionistas que emitan sus votos mediante correspondencia postal o electrónica deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta como presentes.</i>
<i>4.- Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta general no afectarán a la validez de su celebración.</i>	<i>4.- Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta general no afectarán a la validez de su celebración.</i>
<i>5.- Para la válida constitución de la Junta no será precisa la asistencia de los administradores de la sociedad.</i>	<i>5.- Para la válida constitución de la Junta no será precisa la asistencia de los administradores de la sociedad.</i>

El apartado 2 de éste artículo regula los supuestos en los que será exigible un quórum para la válida constitución de la Junta General, en primera convocatoria, del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. Al respecto, la Ley sobre Modificaciones Estructurales ha modificado el artículo 103 de la Ley de Sociedades Anónimas, añadiendo algunos supuestos cuya aprobación también requerirían de ese quórum reforzado y que conviene, por tanto, añadir al apartado 2 del artículo 24º de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Estos nuevos supuestos que se propone añadir, a efectos de reflejar la nueva redacción del artículo 103 de la Ley de Sociedades Anónimas, son: (i) cualquier modificación estatutaria; (ii) la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones; (iii) la cesión global de activo y pasivo; y (iv) el traslado del domicilio social al extranjero.

2º) PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA

A continuación se transcribe literalmente la propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas en relación con la modificación de los artículos 10, 13 y 24 de los Estatutos Sociales, incluida como punto noveno del orden del día. A efectos del artículo 158.3º del Reglamento del Registro Mercantil, se hace constar que esta propuesta de acuerdo incluye la transcripción literal de la nueva redacción de los artículos de los Estatutos Sociales que se modifican.

Punto Noveno:

Modificación de los Estatutos Sociales:

9.1.- Modificación del artículo 10 (Dividendos pasivos).

9.2.- Modificación del artículo 13 (Derecho de suscripción preferente).

9.3.- Modificación del artículo 24 (Constitución de la Junta General).

PRIMERA PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 10 de los Estatutos Sociales que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 10. Dividendos pasivos.

- 3. Cuando existan acciones parcialmente desembolsadas, el accionista deberá proceder al desembolso en el momento que determine el Consejo de Administración en el plazo máximo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo de aumento de capital.*
- 4. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.”*

SEGUNDA PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 13 de los Estatutos Sociales que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 13. Supresión del derecho de suscripción preferente

- 4. La Junta general o, en su caso, el Consejo de Administración que acuerde el aumento de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, podrán acordar la supresión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente de los antiguos accionistas por razones de interés social, en los casos y con las condiciones previstas en la Ley.*
- 5. En particular, el interés social podrá justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar: (i) la adquisición por la sociedad de activos (incluyendo acciones o participaciones en sociedades) convenientes para el desarrollo del objeto social; (ii) la colocación de las nuevas acciones en mercados extranjeros que permitan el acceso a fuentes de financiación; (iii) la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; (iv) la incorporación de un socio industrial o tecnológico; y (v) en general, la realización de cualquier operación que resulte conveniente para la sociedad.*
- 6. No habrá lugar al derecho de suscripción preferente para los antiguos accionistas cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones, a la absorción de otra sociedad o parte del patrimonio escindido de otra sociedad, o cuando se lleve a cabo con cargo a aportaciones no dinerarias, incluyendo cuando la sociedad hubiere formulado una oferta pública de adquisición de valores cuya contraprestación consista, en todo o en parte, en valores a emitir por la sociedad.”*

TERCERA PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 24 de los Estatutos Sociales que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 24. Constitución de la Junta General

- 6. La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital social con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.*
- 7. Si la Junta está llamada a deliberar sobre cualquier modificación estatutaria, incluidos el aumento y la reducción del capital; así cómo sobre la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio de la sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento.*
- 8. Los accionistas que emitan sus votos mediante correspondencia postal o electrónica deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta como presentes.*
- 9. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta general no afectarán a la validez de su celebración.*
- 10. Para la válida constitución de la Junta no será precisa la asistencia de los administradores de la sociedad.”*

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL 28 DE JUNIO DE 2010, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y PARA EL 29 DE JUNIO DE 2010, EN SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

El Consejo de Administración de Testa Inmuebles en Renta, S.A. ha acordado, en su reunión de 27 de abril de 2010, proponer a la Junta General de accionistas de la Sociedad la modificación del artículo 3º del Reglamento de dicho órgano.

A continuación se transcribe, a dos columnas, el artículo señalado en su versión vigente y con las modificaciones que se proponen resaltadas, seguido de una justificación de dichas modificaciones:

<u>Redacción actual</u>	<u>Modificación propuesta</u>
<u>Artículo 3. Funciones de la Junta</u>	<u>Artículo 3. Funciones de la Junta</u>
La Junta General de accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos sociales, correspondiendo en particular a la Junta General la adopción de los siguientes acuerdos:	La Junta General de accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos sociales, correspondiendo en particular a la Junta General la adopción de los siguientes acuerdos:
1.- Nombramiento y separación de los administradores.	1.- Nombramiento y separación de los administradores.
2.- Nombramiento de los auditores de cuentas.	2.- Nombramiento de los auditores de cuentas.
3.- Censura de la gestión social y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior, y de la aplicación del resultado.	3.- Censura de la gestión social y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior, y de la aplicación del resultado.
4.- Aumento y reducción del capital social delegando, en su caso, en el Consejo de Administración, dentro de los plazos previstos por la Ley, la facultad de señalar la fecha o fechas de su ejecución. También podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.	4.- Aumento y reducción del capital social delegando, en su caso, en el Consejo de Administración, dentro de los plazos previstos por la Ley, la facultad de señalar la fecha o fechas de ejecución <u>y demás condiciones de la operación</u> . También podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, <u>pudiendo atribuirle la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme al artículo 159.2 del mismo texto legal</u> .
5.- Emisión de bonos u obligaciones, y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones o bonos, convertibles o no, en los términos previstos en la Ley.	5.- La emisión de bonos y obligaciones, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos y obligaciones, convertibles o no, en los términos previstos en la Ley, <u>la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias</u> .
6.- Modificación de los Estatutos.	6.- Modificación de Estatutos <u>Sociales</u> .
7.- Disolución, fusión, escisión y transformación de la Sociedad.	7.- Disolución, fusión, escisión y transformación de la sociedad <u>y la cesión global de activo y pasivo</u> .
8.- Aprobación de un Reglamento Específico	8.- Aprobación de un Reglamento específico

<i>para la Junta General.</i>	<i>de la Junta General.</i>
	<u>9.- Acuerdos relativos a remuneraciones del Consejo en los términos regulados en los Estatutos Sociales.</u>
	<u>10.- Cualesquiera otras delegaciones de facultades a favor del Consejo en los términos legalmente permitidos.</u>
	<u>11.- Cualquier otra decisión que legal o estatutariamente le esté atribuida.</u>

Justificación de los cambios propuestos

1. Los cambios propuestos pretenden completar y mejorar la exposición de las competencias de la Junta General de accionistas, añadiendo expresamente las de (i) delegar en el Consejo de Administración la fijación de las demás condiciones de una ampliación de capital ya adoptada y, en relación con el capital autorizado del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la de excluir el derecho de suscripción preferente conforme al artículo 159.2 del mismo texto legal; (ii) la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones; (iii) el traslado del domicilio social al extranjero; (iv) la autorización de la adquisición derivativa de acciones propias; (v) la cesión global de activo y pasivo; (vi) acuerdos relativos a remuneraciones del Consejo en los términos regulados en los Estatutos Sociales; (vii) la delegación de cualquiera de las facultades de la Junta, legalmente delegables, en el Consejo; y (viii) *ad cautelam* ante una posible omisión, cualquier otra decisión que legal o estatutariamente le esté atribuida.

Propuesta de acuerdo a la Junta General

A continuación se transcribe literalmente la propuesta de acuerdo a la Junta General de accionistas en relación con la modificación del artículo 3 del Reglamento de la Junta incluida como punto décimo del orden del día.

Punto Décimo

Modificación del artículo 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas (*Funciones de la Junta*).

PROPUESTA DE ACUERDO:

Modificar el artículo 3 de los del Reglamento de la Junta General de Accionista que, en adelante, pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 3. Funciones de la Junta.

La Junta General de Accionistas decidirá sobre los asuntos competencia de la misma de acuerdo con la Ley y los Estatutos Sociales, correspondiendo en particular a la Junta General la adopción de los siguientes acuerdos:

1. *Nombramiento y separación de los administradores.*
2. *Nombramiento de los auditores de cuentas.*
3. *Censura de la gestión social y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior, y de la aplicación del resultado.*
4. *Aumento y reducción del capital social delegando, en su caso, en el Consejo de Administración, dentro de los plazos previstos por la Ley, la facultad de señalar la fecha o fechas de ejecución y demás condiciones de la operación. También podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiendo atribuirle la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme al artículo 159.2 del mismo texto legal.*
5. *La emisión de bonos y obligaciones, la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir bonos y obligaciones, convertibles o no, en los términos previstos en la Ley, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.*
6. *Modificación de Estatutos Sociales.*
7. *Disolución, fusión, escisión y transformación de la sociedad y la cesión global de activo y pasivo.*
8. *Aprobación de un Reglamento específico de la Junta General.*
9. *Acuerdos relativos a remuneraciones del Consejo en los términos regulados en los Estatutos Sociales.*
10. *Cualesquiera otras delegaciones de facultades a favor del Consejo en los términos legalmente permitidos.*
11. *Cualquier otra decisión que legal o estatutariamente le esté atribuida.”*

OTROS INFORMES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.:

- INFORME EXPLICATIVO ARTÍCULO 116 BIS LMV.

- INFORME ANUAL SOBRE POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DE LOS CONSEJEROS

INFORME DEL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

Aprobado por el Consejo de Administración de 22 de marzo de 2010.

- a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos sociales, el capital social asciende a 692.854.728 euros, dividido en 115.475.788 acciones ordinarias de 6 euros de valor nominal pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones.

- b) **Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores.-**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, sin perjuicio de la aplicación de determinadas normas, que se exponen a continuación.

Como entidad cotizada, la adquisición de determinadas participaciones significativas está sujeta a comunicación al emisor y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que prevén como primer umbral de notificación el 3% del capital o de los derechos de voto.

Por último, también en cuanto que sociedad cotizada, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% del capital o de los derechos de voto de la Sociedad, determina la obligación de formular una Oferta Pública de Adquisición de Valores en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas;**

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	%sobre el total de derechos de voto.
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	114.702.100	99,33 %

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen en los Estatutos sociales restricciones específicas de este derecho.

e) Los pactos parasociales

No existen en Testa Inmuebles en Renta, S.A.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

- Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración.

1. Nombramiento y reelección:

- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

- Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo de Administración en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

- En cuanto a la designación de consejeros externos, el Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia.

- Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

- Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento.

- El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

2. Cese o remoción:

- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a) cuando alcancen la edad de 65 años, en el caso de consejeros ejecutivos pudiendo, en su caso, continuar como consejero no ejecutivo;

b) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;

c) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;

d) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros, y

e) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

- Modificación de Estatutos.-

El procedimiento para la modificación de Estatutos Sociales viene regulado en el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley.

Entre las competencias de la Junta recogidas en el artículo 19 de los Estatutos y 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, se contempla expresamente la modificación de Estatutos, sin sujetarse a mayorías distintas de las recogidas en la Ley.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:

El Presidente y el Consejero Delegado de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A., tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las legal o estatutariamente indelegables o las que el Consejo retiene para sí sin posibilidad de delegación conforme a lo previsto en el artículo 38.2 de los Estatutos Sociales.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 30 de junio de 2009 delegó en el Consejo, de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas y la disposición adicional primera del mismo cuerpo legal, la facultad para la adquisición derivativa de acciones propias y de acciones emitidas por su sociedad dominante.

Las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad, o indirectamente a través de sus sociedades filiales, y las mismas deberán formalizarse mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico oneroso válido en Derecho.

Las acciones objeto de adquisición deberán encontrarse íntegramente desembolsadas.

El valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del máximo del porcentaje, permitido en cada momento, del capital social existente en cada momento.

El precio de adquisición por cada acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

Esta autorización para la adquisición de acciones se otorga por un plazo de dieciocho meses.

Se constituirá en el pasivo del balance de la sociedad una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias o de la sociedad dominante que se adquieran, que deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

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

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2004 delega en el Consejo de Administración la facultad para ampliar el capital social al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y con delegación para la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 159.2 de la misma Ley, dejando sin efecto en la parte no utilizada la autorización conferida por el Acuerdo Tercero de la Junta General de Accionistas de 3 de mayo de 2001.

Se podrá aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta Junta.

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2004 se delega en el Consejo de Administración, la facultad de emitir valores de renta fija, tanto simples como canjeables por acciones en circulación de la sociedad y/o convertibles en acciones de nueva emisión de las sociedad así como pagarés, participaciones preferentes o warrants (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones en circulación de las sociedad).

La emisión de los valores podrá efectuarse en una o varias ocasiones, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción de este acuerdo.

- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información**

No existen acuerdos significativos celebrados por la Sociedad que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

- i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición**

En el Comité de Dirección hay 2 miembros con contrato laboral de Alta Dirección que incluyen indemnizaciones de entre una y dos anualidades del salario en caso de despido.

**INFORME ANUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE POLÍTICA DE
RETRUBUCIONES DEL EJERCICIO 2009.**

I.- INTRODUCCIÓN.

El Consejo de la Comisión Nacional de Valores aprobó el Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo en el que se establecen una serie de recomendaciones, de cumplimiento optativo para las sociedades cotizadas, bajo el principio “cumplir o explicar”, en virtud del cual las sociedades pueden optar por no cumplir o por cumplir de forma distinta las citadas recomendaciones, con la sola condición de explicar las razones por las que se estima que no es aconsejable el seguimiento literal de dichas recomendaciones, atendidas las circunstancias particulares de dicha sociedad.

Consecuencia de lo cual es el presente Informe del Consejo de Administración sobre Política Salarial para 2009.

Entrando más al detalle, éste Informe se fundamenta en la recomendación 35 del Código Unificado, que aconseja que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se refiera a los importes fijos y dietas de los consejeros por su participación en el Consejo y en las Comisiones; a los importes variables; a los sistemas de previsión si existen; y a las características de los contratos de alta dirección.

Por su parte, la Recomendación 40 del Código Unificado que aconseja someter a votación de la Junta, con carácter consultivo, un informe de la política de retribuciones de los consejeros, centrado especialmente en el año en curso con indicación de las principales variables respecto del ejercicio precedente.

II.- DESARROLLO DEL INFORME.

1. Regulación interna de la Retribución fija y dietas por participación en el Consejo y en las Comisiones.

La regulación interna en materia retributiva está recogida en el artículo 43 de los Estatutos Sociales y en el 26 y 27 del Reglamento del Consejo, que regulan los siguientes parámetros en lo que a la retribución fija se refiere:

- Como criterio general el cargo de consejero no es retribuido, aunque existen dos excepciones:
 - o es retribuido el cargo de consejero externo que, personalmente o por representación de otra sociedad que ostente el cargo de consejera- no sea miembro del Consejo de Administración de la sociedad dominante.
 - o también puede ser retribuido el cargo de consejero que cumpla funciones ejecutivas dentro de la empresa; esta retribución puede estar compuesta por (i) una parte fija, (ii) una parte variable, (iii) una parte asistencial, (iv) una indemnización por despido o cese, si no es por causa imputable al consejero.
- La retribución de los consejeros externos con derecho a retribución, no puede exceder del 2% de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, ni ser inferior a 30.050,61 €, que tendrán la consideración de dietas de asistencia.
- Corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la determinación exacta de dichas retribución, teniendo en cuenta además los límites del artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Las retribuciones acordadas, serán sometidas en cada ejercicio a la ratificación de la Junta de Accionistas.

Las remuneraciones aprobadas para los consejeros externos con derecho a ellas, con base en la regulación citada, por su participación en los Consejos y en las Comisiones durante el

ejercicio 2009, es la misma que la existente para el ejercicio 2008, sin que por tanto se haya producido incremento alguno. Son las siguientes:

- Remuneración al Consejo de Administración: 44.000 € anuales brutos a cada consejero externo que no sea miembro del Consejo de la sociedad dominante; es decir, Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, Don Miguel Corsini Freese y Don Luis Carlos Croissier Batista.
- Remuneración a la Comisión de Auditoria y a la Comisión de Retribuciones y Nombramientos: 4.500 € brutos anuales, por cada Comisión, a favor de cada uno de sus miembros que además sean consejeros externos y no sean miembros del Consejo de la sociedad dominante; es decir, Don Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca y Don Miguel Corsini Freese.

2. Componentes retributivos de carácter variable.

Como ya se desarrolló en el apartado anterior, los consejeros ejecutivos pueden tener una parte variable de retribución. El artículo 43 de los Estatutos Sociales, concreta que la determinación de la retribución en general y de la parte variable en particular, esté en consonancia con las condiciones del mercado, el nivel de responsabilidad y grado de compromiso del consejero ejecutivo.

Las retribuciones de los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2.009, han sido las siguientes:

- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent:

Fijo: 281.928,09 €.
Variable: 191.711,00 €.
Seguro Vida: 521,28 €
Total: 474.160,37 €.

- Don Daniel Loureda López:

Fijo: 139.421,43 €.
Variable: 79.380,00 €.
Seguro Vida: 90,24 €
Total: 218.891,67 €.

- Suma: 693.052,04 €.

No se ha producido una variación relevante respecto de la retribución percibida por los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2.008, que fue la siguiente:

- Don Fernando Rodríguez Avial-Llardent:

Fijo: 281.928,04 €
Variable: 208.251,69 €
Total: 490.179,53 €

- Don Daniel Loureda López:

Fijo: 121.738,00 €
Variable: 79.974,53 €
Total: 201.721,53 €

- Suma: 691.892,22 €

3. Características de sistemas de previsión complementarios.

Los sistemas de previsión complementarios a favor de consejeros, tan solo los ejecutivos, disponen de un seguro de salud y otro de vida por importe de 72.000 €, que es extensivo a un colectivo importante de empleados de la Sociedad y del Grupo.

4. Condiciones de los contratos de alta dirección.

No existe un criterio homogéneo en cuanto a los términos de los contratos de alta dirección, dado que cada uno de ellos se negocia en función de las características concretas del directivo.

Sólo un consejero tiene acuerdos con la sociedad que supongan indemnizaciones cuando dimita o sea despedido de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

5. Intervención de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La política salarial de la compañía para el ejercicio 2009, fue aprobada por el Consejo de Administración de 27 de marzo de 2009, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de igual fecha, en lo que a los consejeros externos se refiere; y las retribuciones para 2009 de los consejeros ejecutivos ha sido aprobada por el Consejo de Administración de 22 de marzo de 2010, también previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebrada el mismo día.

Dicha Comisión contó, en ambos casos, con la colaboración de la Dirección General de Medios y del departamento de Recursos Humanos integrado en aquella.